

RÈGLEMENT No. 787 (corrigé)

Ayant pour objet de créer les nouvelles zones 217-1 Pr et 221 Pr et de modifier le règlement de zonage 707 et ses amendements en vigueur afin de donner suite à la demande à portée collective de la MRC du Fjord-du-Saguenay et à la modification apportée en conséquence à son schéma d'aménagement et de développement révisé.

ATTENDU QUE la ville de Saint-Honoré est régie par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par la loi sur les cités et ville;

ATTENDU QUE la MRC du Fjord-du-Saguenay a procédé à une demande à portée collective auprès de la Commission de la protection du territoire agricole aux fins d'autoriser des constructions résidentielles sur des terrains vacants à certaines conditions et à l'intérieur d'îlots déstructurés.

ATTENDU QU'une décision favorable a été rendue le 8 décembre 2015 au dossier 378480 de la Commission.

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement de la MRC du Fjord-du-Saguenay a été révisé en conséquence par son règlement 16-355.

ATTENDU QUE le plan de zonage joint au présent règlement dans sa version avant modification sous les numéros 707-1 et 707-2 et après modification (787-1 et 787-2), font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits.

ATTENDU QUE la grille des spécifications est modifiée pour toutes les zones pour tenir compte du présent règlement, pour s'exprimer en un feuillet par zone et prévoir la possibilité d'établir de nouvelles normes, notamment en ce qui a trait à la densité résidentielle. Les grilles sous le numéro 787-5 (existantes) font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit et modifient la grille des spécifications en vigueur.

ATTENDU QUE la municipalité s'engage à produire en conformité du règlement 16-355 de la MRC du Fjord-du-Saguenay, un bilan annuel comprenant le nombre de résidences construites en zone agricole, plus spécifiquement dans les îlots déstructurés et dans les secteurs d'implantation résidentielle sur des unités foncières vacantes de 5 ou 20 hectares et plus dans les affectations agricoles viables et dévitalisées, incluant informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, telles que l'identification de l'îlot déstructuré et du secteur agricole le cas échéant, le numéro du permis de construction, le cadastre, le matricule, la superficie de l'unité foncière.

ATTENDU QU'un avis de motion et projet du présent règlement a dûment été donné lors de la séance de ce conseil, tenue le 21 mai 2019;

ATTENDU QUE les membres du conseil présent déclarent avoir reçu le règlement dans le délai prescrit et renoncent à sa lecture;

POUR CES MOTIFS, il est proposé par Silvy Lapointe, appuyé par Sara Perreault et résolu à l'unanimité des conseillères que le conseil de la Ville de Saint-Honoré adopte le présent règlement portant le numéro 787 et qu'il soit ordonné, statué par le présent règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme si ici au long récit.

ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.9 PORTANT SUR LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les dispositions interprétatives énoncées à l'article 2.9 du règlement de zonage sont modifiées par l'insertion dans l'ordre alphabétique qui caractérise cet article des mots ou termes qui suivent :

Aliénation (en zone agricole)

Tout acte translatif ou déclaratif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat et l'emphytéose, le bail à rente, la déclaration d'apport en société, le partage, la cession d'un droit de propriété superficière, le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1), le transfert d'une concession forestière en vertu de la Loi sur les terres et forêts (chapitre T-9), sauf:

- a) la transmission pour cause de décès;
- b) la vente forcée au sens du Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24);
- c) l'exercice d'une prise en paiement dans la mesure où le créancier devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant l'objet de l'hypothèque.

Îlot déstructuré

Entité ponctuelle de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur de laquelle subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture.

Îlot déstructuré de type 1 (avec morcellement)

Îlot déstructuré dans lequel le morcellement, l'aliénation et les nouvelles utilisations à des fins résidentielles sont autorisés conformément aux normes des règlements d'urbanisme en vigueur.

Îlot déstructuré de type 2 (sans morcellement et vacant)

Îlot déstructuré dans lequel le morcellement en vue de créer de nouveaux emplacements ou terrains n'est pas autorisé et où seules les propriétés vacantes en date du 11 juin 2013 peuvent être utilisées à des fins résidentielles conformément aux normes des règlements d'urbanisme en vigueur.

Unité foncière

Lot ou partie de lot individuel ou ensemble de lots ou parties de lots contigus dont le fonds de terrain appartient à un même propriétaire.

Unité foncière vacante

Propriété où il n'y a pas de résidences ou de chalets. Aux fins d'application de la décision favorable de la CPTAQ rendue en date du 8 décembre 2015 (dossier no. 378480) concernant la demande à portée collective, la propriété est considérée comme étant vacante même si on y retrouve un abri sommaire, un ou des bâtiments résidentiels accessoires, bâtiments agricoles ou bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels.

ARTICLE 3 MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE DE L'AGGLOMÉRATION

2. Le plan de zonage de l'agglomération est modifié de la façon suivante :

2.1 Création de la nouvelle zone 217-1 Pr

Le plan de zonage est modifié pour créer une nouvelle zone sous le numéro 217-1 Pr à même une partie de l'ancienne zone 117 R, laquelle vise à assurer la conformité de ce plan avec le plan des grandes affectations lié au plan d'urbanisme. Les usages autorisés y sont les parcs publics, centres récréatifs et installations sportives, de même que la conservation et la récréation extensive. Les marges applicables et autres normes sont indiquées à la grille des spécifications. Dans le cas de l'ancienne zone 117 R ses limites ainsi que sa numérotation sont modifiées.

2.2 Modification de la zone 221 Pr

Compte tenu de la révision des affectations agricoles, l'ancienne zone 121-1 Pr est dorénavant partitionnée puisque rendue discontinue. En conséquence, une partie de la zone devient la nouvelle zone 221-1 Pr, une partie devient la nouvelle zone 221-2 Pr et le résidu la zone 220 Pr. Les usages autorisés sont analogues à ceux autorisés dans la zone 121-1 Pr préexistante. La grille des spécifications est modifiée par la création de ces nouvelles zones, tel que présenté à la grille des spécifications modifiées produite avec ce règlement.

ARTICLE 4 REMPLACEMENT DU PLAN DE ZONAGE

Compte tenu de la modification apportée au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay ayant pour objet de donner suite à sa demande à portée collective acceptée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), des modifications importantes ont été apportées au plan des grandes affectations de ce schéma et ont un effet sur le plan de zonage municipal. Plus particulièrement et non limitativement, ces modifications ont pour objet :

- de créer des zones correspondant aux îlots déstructurés reconnus par la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- de déterminer et circonscrire spécifiquement les zones pouvant faire l'objet d'implantations résidentielles sur des unités foncières minimales de 5 ou de 20 hectares;
- de prévoir la délimitation des zones en fonction de l'autorisation ou non d'usages résidentiels dans l'éventualité de zone pouvant faire l'objet de demandes particulières en vue de l'autorisation d'usages résidentiels.
- Généralement, d'assurer la concordance du plan de zonage avec le plan des grandes affectations intégré au règlement 16-355 de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

Ce remplacement tient compte de la modification apportée au point 2.1 et 2.2 du présent règlement et d'une renumérotation globale des zones qui s'intègrent au périmètre urbain qui porteront dorénavant des numéros à compter des chiffres 200 et supérieur.

En conséquence, le plan de zonage est abrogé et remplacé pour le territoire municipal par les feuillets 787-1 et 787-2 qui constituent le nouveau plan de zonage. Ce dernier remplace les plans 707-1 et 707-2 en vigueur.

ARTICLE 5 AJOUT D'UN NOUVEL ARTICLE 3.3.3.5 À LA CLASSIFICATION DES USAGES POUR CRÉER UNE NOUVELLE SOUS CLASSE D'USAGES AGROINDUSTRIELS

Un nouvel article sous le numéro 3.3.3.5 est ajouté à la classification des usages pour caractériser la classe d'usages agroindustriels. Cet article se lira comme suit :

3.3.3.5 SOUS-CLASSE 5 : USAGES AGROINDUSTRIELS

Usages associés à l'industrie manufacturière telle que définie au paragraphe 1 de l'article 3.3.3 (classe d'usages industriels) et reliée à la première et la deuxième transformation de produits agricoles sur une ferme.

ARTICLE 6 AJOUT D'UN NOUVEL ARTICLE 3.3.6.4 À LA CLASSIFICATION DES USAGES POUR CRÉER UNE NOUVELLE SOUS CLASSE D'USAGES AGROTOURISTIQUES

Un nouvel article est 3.3.6.4 est ajouté à la classification des usages pour créer une nouvelle sous classe d'usages agrotouristiques. Cet article se lira comme suit :

3.3.6.4 SOUS-CLASSE 4 AGROTOURISME

Comprends les usages de la classe d'usage de récréation, de sports et loisirs et de conservation suivants :

- Gîte touristique
- Table champêtre pouvant accueillir jusqu'à vingt(20) personnes
- Fermes équestres
- Visites à la ferme
- Vente de produits agricoles ou agroalimentaires (kiosque)
- Activités d'autocueillette

ARTICLE 7 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.3.3 POUR TENIR COMPTE DE LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

L'article 2.3.3 est modifié pour préciser les affectations en conformité des dispositions du règlement 16-355 adopté par la MRC du Fjord-du-Saguenay. Cet article se lit en conséquence comme suit :

2.3.3 IDENTIFICATION DES ZONES

Pour les fins d'identification et de référence au plan de zonage et à la grille des spécifications, les zones sont désignées par un numéro et par une ou plusieurs lettres qui réfèrent à l'usage dominant autorisé. Cet usage dominant est identifié comme suit:

Ces affectations peuvent être :

- R Résidence
- C Commerce et services
- I Industrie
- M Mixte
- P Communautaire
- Rt Récréotouristique
- Af Agroforestière
- Ady Agricole dynamique
- Av Agricole viable
- Adé Agricole dévitalisé

- Id Îlot déstructuré
- Rec Récréatif
- V Villégiature
- CO Conservation
- PR Parc et espace vert
- T Transports, communications et utilités publiques
- Res Réserve

Une zone peut se prêter à deux ou plusieurs usages ci-haut mentionnés, sans que l'un de ceux-ci ne domine. On identifiera alors une telle zone par son numéro suivi de la lettre "M" faisant valoir le caractère mixte des usages qui y prévalent ou CV lorsque la zone est associée au centre-ville.

Cette vocation ne se veut pas nécessairement exclusive au niveau des usages éventuellement autorisés. Une affectation agricole n'interdit pas nécessairement les usages résidentiels par exemple. Dans cette perspective, les usages compatibles avec chacune des grandes affectations sont identifiés pour chacune des affectations.

Dans l'affectation agricole, des notations sont ajoutées au plan pour faire état de l'autorisation d'implanter des résidences sur des unités foncières vacantes. Ces notations réfèrent à la superficie exigée pour implanter une résidence, soit 5,10 ou 20 hectares.

Cette notation est inscrite comme suit au plan pour faire état dans la zone 1 A dévitalisée de la possibilité d'implanter une résidence sur une unité foncière vacante de 20 hectares et plus :

**1 Adé
(20)**

Par ailleurs, dans le cas des îlots déstructurés, leur appartenance au type 1 ou 2 est reflétée dans une notation qui y est associée comme suit pour un îlot de type 1 :

Id¹

Dans la mesure où ces îlots représentent des espaces relativement limités, les plans produits à l'annexe 1 qui sont intégralement ceux produits au règlement 16-355 de la MRC du Fjord-du-Saguenay et ont préséance sur ceux du plan des grandes affectations aux fins de l'interprétation de leurs limites.

ARTICLE 8 ABROGATION ET REMPLACEMENT DES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

8.1 Dispositions interprétatives

Les dispositions de l'article 2.4 et portant sur l'interprétation de grille des spécifications sont abrogées et remplacées par les dispositions qui suivent pour tenir compte du nouveau modèle de grille des spécifications adopté en vertu de ce règlement. Cet article 2.4 se lira dorénavant comme suit :

2.4 GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

2.4.1 Interprétation des classes d'usages

Les usages principaux sont définis selon leur appartenance à une classe d'usage, soit résidentielle, de commerce et services, communautaire, de récréation, sports et loisirs, industrielle, de transport lourd, équipements de télécommunications, production d'énergie, agricoles et forestiers. La référence à l'une de ces classes à la grille des spécifications signifie que l'ensemble des usages qui la forme est autorisé dans la zone concernée, sous réserve de dispositions contraires.

À chacune des classes d'usage correspond une série d'usages pouvant comprendre des usages plus spécifiques énoncés à la classification des usages (article 3.3 de ce règlement). Ils forment la seconde rubrique à l'intérieur de la grille des spécifications, identifiée comme « sous-classe ».

Ces sous-classes se décomposent le plus souvent, les usages résidentiels faisant exception, en usages plus spécifiques identifiés à l'intérieur de ce chapitre ou ceux plus spécifiques encore à l'intérieur de la classification de référence. On référera aux numéros des usages pour établir la correspondance avec la classification du SCIAN. Au sens du présent chapitre, les usages les plus spécifiques sont considérés comme appartenant à l'usage plus général correspondant, comme si la liste en était ici énoncée au long. Il en est ainsi de même des usages énoncés à la grille des spécifications.

2.4.2 Généralités

La grille des spécifications prescrit, par zone, les usages autorisés et ceux qui sont prohibés, de même que, lorsqu'opportun, les normes d'implantation et de construction des bâtiments principaux, ainsi que les normes de lotissement des terrains. Cette grille s'exprime sous la forme d'un feuillet par zone.

2.4.3 Usages autorisés

Pour chacune des zones, les classes et sous-classes d'usages autorisées sont identifiées à la grille des spécifications. Elles sont plus précisément définies à la classification des usages du chapitre 3 du présent règlement.

Le fait d'autoriser un usage principal sous-tend automatiquement l'autorisation des usages complémentaires et secondaires liés, à la condition toutefois que les permis ou certificats afférents soient émis à cet égard.

Cependant, tel usage peut faire concurremment l'objet d'une demande de permis avec un usage principal, s'il est érigé sur le même emplacement, à la condition qu'il ne soit pas érigé avant l'usage principal.

2.4.4 Usages spécifiquement autorisés ou exclus

Un usage peut être spécifiquement autorisé, en plus de ceux déjà indiqués dans les classes et sous-classes d'usages autorisés. L'autorisation d'exercer un tel usage spécifique n'autorise pas les usages de la sous-classe à laquelle il appartient, si cette sous-classe n'est pas formellement autorisée. Un usage indiqué comme spécifiquement exclu dans une zone est exclu même s'il appartient à une sous-classe d'usages autorisée dans cette zone.

2.4.5 Usage conditionnel

Un usage autorisé au cahier des spécifications peut être sujet à des critères ou conditions et normes d'implantation édictées dans un règlement sur les usages conditionnels. Cet usage est alors autorisé à titre d'usage conditionnel.

2.4.6 Plan d'aménagement d'ensemble

Un usage peut être identifié comme pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble dans une zone. Aucun autre usage sous réserve d'un parc ne peut faire l'objet d'un tel plan d'aménagement d'ensemble. S'il est approuvé par le Conseil, une modification au plan d'urbanisme et au règlement de zonage est requise pour y faire droit. Il peut aussi nécessiter des modifications aux autres règlements d'urbanisme.

2.4.7 Densité

2.4.7.1 Densité résidentielle

La densité résidentielle est prescrite à la grille des spécifications selon les trois niveaux suivants :

Tableau 1: Niveaux de densité résidentielle

<i>DENSITÉ FAIBLE</i>	<i>DENSITÉ MOYENNE</i>	<i>DENSITÉ FORTE</i>
Résidence unifamiliale isolée	Résidence unifamiliale contiguë	Résidence bifamiliale jumelée ou contiguë
Résidence unifamiliale jumelée	Résidence bifamiliale isolée	Résidence trifamiliale jumelée
Résidence bifamiliale isolée	Résidence bifamiliale jumelée	Résidence trifamiliale contiguë
Maison uni modulaire	Résidence trifamiliale isolée	Résidence multifamiliale
Résidence de villégiature	Résidence multifamiliale de 4 logements	Résidence collective

Nonobstant ces niveaux de densité, il peut être prescrit au cahier des spécifications une densité établie en chiffres, soit minimale, soit maximale, soit exprimée sous forme des seuils minima et maxima. La densité peut également s'exprimer par le nombre de logements dans un bâtiment.

2.4.7.2 Coefficient d'occupation au sol (COS)

Le coefficient d'occupation au sol prescrit en vertu du présent règlement est inscrit le cas échéant à la grille des spécifications pour chaque zone ou usage autorisé. Lorsqu'aucune mesure de densité n'est inscrite au cahier des spécifications, celle-ci est dictée par les marges et les autres normes établies au présent règlement.

2.4.8 Typologie du bâtiment principal

La typologie des bâtiments est établie au cahier des spécifications selon chaque type d'usage autorisé dans la zone. Ainsi, un bâtiment peut être soit isolé, jumelé ou contigu (en rangée), tel que défini aux dispositions interprétatives du présent règlement.

2.4.9 Marges et normes d'implantation

Les normes d'implantation sont généralement traitées à l'intérieur des chapitres 5 à 10 de ce règlement. On y réfère à la grille des spécifications au regard des normes d'implantation courantes.

Les marges prescrites s'appliquent au bâtiment principal selon chaque type d'usage autorisé dans une zone. Lorsque pour un usage donné les marges ne sont pas précisées au cahier des spécifications, elles le sont au tableau des marges produit à l'annexe 1 du règlement de zonage. Les normes d'implantation relatives aux bâtiments complémentaires et aux usages accessoires sont précisées à ce règlement de zonage. Dans certains cas, des bâtiments accessoires ou bâtiments complémentaires peuvent être assujettis au respect de la marge, lorsque spécifiquement indiqué à ce règlement ou à la grille des spécifications.

2.4.10 Normes et spécifications particulières

Des normes et spécifications particulières sont imposées dans certaines zones. Elles ont trait notamment à la présence de zones à risques ou à contraintes pour la sécurité publique, à la prescription de zones tampons ou de plans d'aménagement d'ensemble. Elles peuvent aussi faire état de normes particulières de lotissement ou de construction.

2.4.11 Dispositions applicables au bâtiment principal

Les dispositions applicables au bâtiment principal, soit sa hauteur, sa superficie d'implantation et de plancher et la largeur du (des) mur(s) avant peuvent être précisées à la grille des spécifications.

2.4.12 Ensemble commercial intégré

Le regroupement d'usages commerciaux et de service est autorisé lorsque les ensembles commerciaux intégrés sont autorisés à la grille des spécifications.

2.4.13 Normes de lotissement

Les normes relatives aux dimensions des terrains sont traitées à l'intérieur du règlement de lotissement. Elles peuvent être portées à la grille des spécifications, pour chaque zone ou par classe d'usage ou usage autorisé, selon que le terrain soit desservi, partiellement desservi ou non desservi, pour indiquer une disposition particulière.

2.4.14 Dispositions générales

Des dispositions générales peuvent être identifiées dans certaines zones. Elles ont trait notamment à la présence de zones à risques ou à contraintes pour la sécurité publique, d'un territoire d'intérêt particulier, ou d'un autre aspect réglementaire.

2.4.15 Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être prescrites pour certains usages. Il s'agit de dispositions spécifiques à un ou des usages, telles que des zones tampons, des normes de contingentement, des usages ou des normes particulières de lotissement ou de construction.

2.4.16 Autres règlements applicables

Cette section de la grille des spécifications indique les règlements à portée discrétionnaires qui peuvent être applicables à la zone, soit le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble et un règlement sur les usages conditionnels, le cas échéant. De plus, un règlement sur les dérogations mineures s'applique aussi sur le territoire municipal.

8.2 Remplacement des grilles de spécifications

Les grilles de spécifications en vigueur sont abrogées remplacées par de nouvelles grilles adaptées au nouveau plan de zonage et s'exprimant en un cahier formé d'un feuillet par zone. Ces grilles sont intégrées à ce règlement sous le numéro 787-5 et remplacent les grilles de spécifications en vigueur.

ARTICLE 9 MODIFICATION DE LA NUMÉROTATION DE L'ARTICLE 9.10 EN VIGUEUR

L'article 9.10 intitulé « Résidences de villégiature forestière » est renuméroté sous le numéro 9.13 pour permettre l'insertion de nouveaux articles 9.10, 9.11 et 9.12 dont les textes suivent aux articles 10,11 et 12 du présent règlement. Seul son numéro est modifié. Cet article 9.13 se lit comme suit :

9.13 RÉSIDENCE DE VILLÉGIATURE FORESTIÈRE

Une seule résidence de villégiature forestière (unifamiliale) peut être construite sur un emplacement formant un ou plusieurs lots ou décrits par tenants et aboutissants à l'entrée en vigueur du présent règlement et d'une superficie minimale de 40 hectares. Elle est assujettie à toutes les dispositions relatives aux résidences de villégiature.

Article 10 DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DE RÉSIDENCE EN ZONE AGRICOLE

Un nouvel article sous le numéro 9.10 est nouvellement créé afin de régir l'implantation de résidences en zone agricole, lequel se lit comme suit :

9.10 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À L'IMPLANTATION DE RÉSIDENCE EN ZONE AGRICOLE

L'article 9.10 est ajouté au règlement de zonage afin de préciser les conditions d'implantation de résidences en zone agricole suite à la décision favorable de la CPTAQ rendue en date du 8 décembre 2015 (dossier n° 378480) concernant la demande à portée collective. Cet article se lit comme suit :

9.10 Dispositions relatives à l'implantation résidentielle en zone agricole

9.10.1 Dispositions générales relatives à l'implantation résidentielle en zone agricole

Conformément aux dispositions de la LPTAA et suite à la décision favorable de la CPTAQ rendue en date du 8 décembre 2015 (dossier n° 378480) concernant la demande à portée collective, tout nouvel usage résidentiel sans lien avec des activités agricoles est strictement interdit en zone agricole.

Nonobstant le paragraphe précédent, un usage résidentiel en zone agricole est autorisé dans les cas suivants :

- a) Dans les cas et aux conditions prévues suite à la décision favorable de la CPTAQ rendue en date du 8 décembre 2015 (dossier n° 378480) concernant la demande à portée collective;
- b) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ, permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1¹, 40², et 105³ de la LPTAA ;
- c) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ, permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31⁴, 101, et 103 de la LPTAA, ainsi que la reconstruction d'une résidence bénéficiant de la prescription de conformité de l'article 100.1 de la LPTAA et reconnue par la CPTAQ;
- d) Pour donner suite à une autorisation de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec à la suite d'une demande produite à la CPTAQ avant la prise d'effet de la décision favorable de la CPTAQ rendue en date du 8 décembre 2015 (dossier n° 378480) concernant la demande à portée collective;
- e) Pour donner suite aux deux seuls types de demandes d'implantation d'une résidence toujours recevables à la CPTAQ, à savoir :

¹ L'article 31.1 de la LPTAA permet la construction d'une résidence sur une propriété vacante d'un seul bloc de 100 hectares ou plus.

² L'article 40 de la LPTAA permet la construction de résidences de ferme.

³ L'article 105 de la Loi permet la construction de résidences dans certains cas prévus à cet article.

⁴ En vertu de cet article 31 de la Loi, le propriétaire d'un lot vacant à la date d'entrée en vigueur de la Loi a bénéficié de la possibilité de construire une résidence sur ce lot vacant entre 1978 et 1988.

- I. En vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la LPTAA, ou par l'article 31, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits ;
- II. Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA.

ARTICLE 11 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PORTANT SUR LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

Un nouvel article sous le numéro 9.11 est ajouté au chapitre portant sur les usages agricoles pour préciser les dispositions applicables aux îlots déstructurés, lequel se lit comme suit :

9.11 Dispositions particulières portant sur les îlots déstructurés

9.11.1 Identification au plan de zonage

Les îlots déstructurés sont identifiés au plan de zonage. Ils sont aussi délimités aux plans produits à l'annexe 1, lesquels ont préséance sur le plan de zonage pour leur délimitation. Chacun des îlots forme une zone. La délimitation d'un îlot déstructuré ne peut s'apparenter à un périmètre d'urbanisation lors de l'établissement du calcul servant à déterminer une distance séparatrice. »

9.11.2 Typologie

Les îlots déstructurés sont de deux (2) types, le type 1 pouvant faire l'objet de morcellement et le type 2 où tout morcellement est exclu.

9.11.3 Dispositions s'appliquant aux usages et conditions d'exercice

1. Îlots de type 1

Sous réserve de toutes autres dispositions réglementaires s'appliquant à l'intérieur d'un îlot déstructuré de type 1 (avec morcellement), identifié au plan de zonage et à la grille des spécifications, l'aliénation, le morcellement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, sont autorisés. Une seule résidence peut être construite par lot distinct.

Dans un îlot déstructuré de type 1, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un ou plusieurs emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur minimale de dix mètres (10.0 m), ne peut être détaché de la propriété initiale si celle-ci a une profondeur de plus de soixante mètres (60.0 m) et comporte une superficie de plus de 40 000 mètres carrés (4 hectares).

2. Îlots de type 2

Sous réserve de toutes autres dispositions réglementaires s'appliquant à l'intérieur d'un îlot déstructuré de type 2 (sans morcellement et vacant), identifié au plan de zonage et à la grille des spécifications, le morcellement est interdit.

L'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, est autorisée si l'unité foncière est vacante en date du 11 juin 2013 et si elle possède une superficie minimale de 3 000 mètres carrés ou de 4 000 mètres carrés dans ce dernier cas lorsque située en bordure d'un plan d'eau. Une seule résidence peut être construite par lot distinct.

9.11.4 Densité

La densité résidentielle autorisée est faible.

9.11.5 Superficie maximale d'utilisation à des fins résidentielles

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder 3 000 mètres carrés, ou exceptionnellement 4 000 mètres carrés si l'emplacement se trouve en bordure d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau. Une seule résidence peut être construite par unité foncière vacante.

Toutefois, advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier peut s'ajouter à la superficie de 3 000 mètres carrés ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, et doit être d'un minimum de cinq mètres (5,0 m) de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

9.11.6 Dispositions particulières

La reconnaissance d'un îlot déstructuré n'ajoutera pas de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.

Dans un îlot déstructuré, les distances séparatrices relatives aux odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles ne s'appliquent qu'à l'égard d'une résidence existante le 8 décembre 2015.

Ainsi, une résidence construite après le 8 décembre 2015 dans un îlot déstructuré n'est pas considérée dans le calcul des distances séparatrices applicables à un projet d'agrandissement ou d'augmentation du nombre d'unités animales d'une installation d'élevage existante le 8 décembre 2015.

ARTICLE 12 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX IMPLANTATIONS RÉSIDENTIELLES SUR DES UNITÉS FONCIÈRES VACANTES DE 5 OU 20 HECTARES ET PLUS DANS LES ZONES SOUS AFFECTATION AGRICOLE VIABLES OU DÉVITALISÉES

Un nouvel article sous le numéro 9.12 est ajouté au chapitre portant sur les usages résidentiels situés à l'intérieur d'unités foncières vacantes de 5, 10 et 20 hectares dans les zones agricoles viables et dévitalisées, lequel se lit comme suit :

9.12 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX IMPLANTATIONS RÉSIDENTIELLES SUR DES UNITÉS FONCIÈRES VACANTES DE 5 OU 20 HECTARES ET PLUS DANS LES ZONES SOUS AFFECTATION AGRICOLE VIABLES OU DÉVITALISÉES.

9.12.1 Autorisation de construire une résidence dans une zone agricole viable ou dévitalisée

1. Disposition générale

La mise en place d'une résidence unifamiliale ou intergénérationnelle est autorisée sur un terrain respectant les dispositions relatives à la superficie minimale prévue au plan de zonage et à la grille des spécifications. Le plan de zonage indique cette superficie minimale par un suffixe apposé sous l'identification de la zone, soit de 5 ou 20 hectares. Une telle notation est aussi prévue à la grille des spécifications.

2. Disposition particulière à l'implantation résidentielle dans un secteur de 5 hectares et plus dans l'affectation agricole viable

L'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés, dans ce dernier cas sur un emplacement situé en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence sur une unité foncière vacante de 5 hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 11 juin 2013 et située à l'intérieur d'un secteur de 5 hectares et plus dans l'affectation agricole viable, identifié au plan de zonage et à la grille des spécifications est autorisée.

3. Implantation résidentielle dans un secteur de 20 hectares et plus dans l'affectation agricole viable

L'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une unité foncière vacante de 20 hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 11 juin 2013 et située à l'intérieur d'un secteur de 20 hectares et plus dans l'affectation agricole viable, identifié au plan de zonage et à la grille des spécifications est autorisée.

4. Implantation résidentielle dans un secteur de 5 hectares et plus dans l'affectation agricole dévitalisée

L'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés, dans ce dernier cas sur un emplacement situé en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une unité foncière vacante de 5 hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 11 juin 2013 et située à l'intérieur d'un secteur de 5 hectares et plus dans l'affectation agricole dévitalisée, identifié au plan de zonage et à la grille des spécifications est autorisée.

5. Implantation résidentielle dans un secteur de 20 hectares et plus dans l'affectation agricole dévitalisée

L'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés, dans ce dernier cas sur un emplacement situé en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une unité foncière vacante de 20 hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 11 juin 2013 et située à l'intérieur d'un secteur de 20 hectares et plus dans l'affectation agricole dévitalisée identifié au plan de zonage et à la grille des spécifications est autorisée.

6. Implantation éloignée d'un chemin public

Advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier peut s'ajouter à la superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés, dans ce dernier cas en bordure d'un plan d'eau, et doit être d'un minimum de cinq mètres (5.0 m) de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

9.12.2 Distances séparatrices

En date de la délivrance d'un permis de construction, afin de favoriser une cohabitation harmonieuse des usages en zone agricole et de réduire les inconvénients liés aux odeurs, l'implantation d'une nouvelle résidence doit respecter les distances séparatrices énoncées au tableau suivant :

Type de production	Unité animale*	Distance minimale requise* (m)
Bovine ou veau de grain	Jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	Jusqu'à 400	182
Laitière	Jusqu'à 225	132
Porcine (maternité, pouponnière)	Jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement, naisseur, finisseur)	Jusqu'à 599	267
Volaille (poulet, dindon, etc.)	Jusqu'à 400	236
Autres productions	Distances prévues par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

* Indication du nombre d'unités animales qui a servi de base pour établir la distance à respecter

Advenant le cas où la résidence que l'on souhaite implanter se trouve à proximité d'un établissement de production animale dont le certificat d'autorisation prévoit une distance plus grande que la superficie indiquée au tableau précédent, c'est la distance qu'aurait à respecter l'établissement de production animale dans le cas d'une nouvelle implantation qui s'applique pour l'implantation de la résidence.

Une résidence implantée selon les dispositions de l'article 9.12.1 ne peut contraindre le développement d'un établissement de production animale existant avant son implantation. Ainsi, tout établissement d'élevage peut être agrandi, de même que le nombre d'unités animales peut être augmenté, sans être assujéti à une distance séparatrice calculée à partir de la nouvelle résidence.

9.12.3 Chevauchement dans plus d'une zone

Lorsqu'une unité foncière admissible chevauche plus d'une affectation, c'est la superficie totale de la propriété qui doit être calculée pour la superficie minimale requise, mais la résidence et toute la superficie autorisée, tel que précédemment mentionné, doivent se retrouver à l'intérieur de l'affectation agricole viable ou agricole dévitalisée.

9.12.4 Remembrement

Le remembrement de propriétés foncières est souhaitable dans les secteurs d'implantation résidentielle dans les affectations agricoles viables et dévitalisées et, pour ce faire, il sera permis d'implanter une résidence sur une propriété existante et vacante formée à la suite du remembrement de deux ou plusieurs unités vacantes et existantes en date du 11 juin 2013, de manière à atteindre l'une des superficies minimales requises dans l'affectation.

9.12.5 Dispositions particulières aux marges applicables

La marge de recul latérale à respecter entre la résidence autorisée et une ligne de propriété non résidentielle est de 30 mètres.

Par ailleurs, une distance de 75 mètres de marge de recul devra être respectée par rapport à un champ en culture, sur une propriété voisine ou de la partie de ce champ située à l'extérieur de l'aire déjà grevée pour l'épandage de fumiers par un puits, une résidence existante, un cours d'eau, etc.

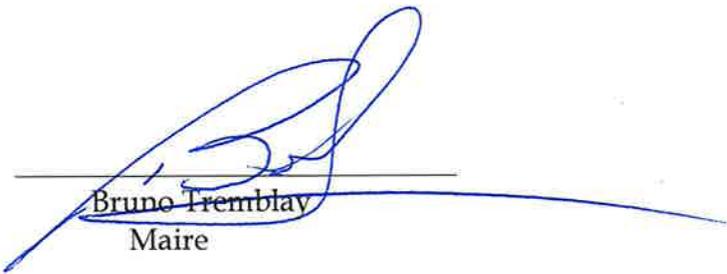
Cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, tel que prévu dans les

orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles.

ARTICLE 13 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur et deviendra exécutoire conformément à la loi.

Lu et adopté par le conseil municipal lors d'une séance ordinaire tenue le 3 septembre 2019 signé par le maire et le directeur général de la Ville.



Bruno Tremblay
Maire



Stéphane Leclerc, CPA, CMA
Secrétaire-trésorier et
Directeur général