



RÈGLEMENT N° 582-2021

Projet de règlement

Règlement modifiant le règlement de zonage afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans la zone agricole et la gestion de la fonction commerciale

16 novembre 2021

Alain Delorme, urbaniste
Services conseils en urbanisme et en aménagement
3210, rue Meilleur, Brossard (Québec) J4Y 2M6
Téléphone: (450) 462-0071 Télécopieur: (450) 462-3966

- CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains a été modifié par le règlement numéro 20-557 portant sur la gestion de la fonction commerciale;
- CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé comporte également des dispositions ayant pour effet de permettre aux municipalités, sous certaines conditions, d'autoriser des projets de construction d'habitation unifamiliale dans la zone agricole (insertion résidentielle) ;
- CONSIDÉRANT QUE conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, suite à l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant le schéma d'aménagement, toute municipalité faisant partie de la MRC doit apporter les modifications requises à ses règlements d'urbanisme afin d'assurer la concordance au schéma;
- CONSIDÉRANT QUE cet exercice de concordance nécessite des modifications au règlement de zonage de la municipalité ;
- CONSIDÉRANT QUE dans le cas d'un règlement de concordance celui-ci n'est pas assujetti à l'approbation des personnes habiles à voter ;
- CONSIDÉRANT QUE la municipalité a adhéré à l'entente intermunicipale pour la fourniture de services pour l'inspection et le service d'accompagnement de la bande de protection des rives;
- CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de cette entente il y a lieu de préciser, dans le règlement de zonage municipal, les pouvoirs et fonctions de l'inspecteur de rives;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 16 novembre 2021, conformément à la loi, par _____ ;
- CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement fera l'objet d'une période de consultation écrite et que le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;
- EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 582-2021 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 2.4 est modifié comme suit :

1⁰ En remplaçant les définitions suivantes :

« Agrotourisme

Les usages agrotouristiques sont des usages touristiques qui font partie intégrante d'une ferme et complémentaires à l'agriculture. Ils mettent en relation des producteurs agricoles avec des touristes ou des excursionnistes, permettant à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production à travers l'accueil et l'information que leur réserve leur hôte. Ce sont les services d'accueil et de diffusion d'informations à caractère agricole qui en spécifient l'aspect agrotouristique.

Un usage agrotouristique doit s'exercer sur une ferme et mettre en valeur la production agricole et ses dérivés. En outre, il peut offrir une structure d'animation et d'accueil.

Les usages agrotouristiques comprennent entre autres :

- Les activités, animation et visite à la ferme (ex. : l'autocueillette de fruits ou de légumes, un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux, un centre d'interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière ou une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation);
- Les gîtes touristiques visés par le Règlement sur les établissements touristiques (RLRQ., c. E-15.1, r.0.1);
- L'hébergement à la ferme;
- La restauration à la ferme;
- La Table Champêtre MD associée à une exploitation agricole.»

« Commerce agricole

Les commerces agricoles comprennent 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, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.*»

« Commerce agroalimentaire

Les commerces agroalimentaires regroupent les activités commerciales reliées à la transformation des produits agricoles destinés à l'alimentation, ainsi que la vente et la distribution de ces produits transformés, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.»

«Récréation extensive

Corresponds aux 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 et les pistes cyclables, entre autres, font partie de cette fonction.»

« Récréation intensive

Corresponds aux activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et des aménagements considérables. Les golfs, les terrains d'exercice de golf, les bases de plein air et les marinas, entre autres, font partie de cette fonction.»

2⁰ En ajoutant les définitions suivantes :

« Bien d'achat réfléchi

Type de bien de consommation qui implique un processus de sélection où le consommateur compare les avantages spécifiques des différents produits qui lui sont offerts. Le risque et l'effort d'achat sont élevés pour le consommateur. Sans que ce soit exhaustif, les biens d'achat réfléchi comprennent les biens suivants : meubles et électroménagers, articles de décoration, matériaux de construction, appareils informatiques et électroniques, caméras et appareils photo, automobiles et camions, véhicules récréatifs et autres.»

« Bien d'achat semi-réfléchi

Type de bien de consommation acheté fréquemment, mais pas nécessairement rapidement et qui demande un peu plus d'efforts et de risques. Sans que ce soit exhaustif, les biens d'achat semi-réfléchi comprennent les biens suivants: articles de quincaillerie, vêtements, chaussures, accessoires mode, accessoires pour la maison, jouets, articles de sport, disques, livres, bijoux et autres.»

« Commerce complémentaire à l'agriculture

Les commerces complémentaires à l'agriculture regroupent les activités commerciales reliées à la vente, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que la vente et l'offre de services pour les exploitations agricoles. Les commerces complémentaires à l'agriculture incluent également les commerces agroalimentaires et les commerces agricoles.»

« Commerce de destination

Toutes les activités commerciales spécialisées dans la vente, l'achat et l'entreposage de biens d'achat réfléchi (tel que défini au présent article), qui nécessitent une grande consommation d'espace construit. Il peut s'agir également d'une activité commerciale offrant des services et des biens divers (autres que les biens d'achat réfléchi), qui crée son propre flux de clientèle et qui possède une zone de chalandise très étendue.»

« Commerce non structurant

Les commerces qui attirent généralement une clientèle locale. Il s'agit d'achat, d'entreposage et de vente de biens d'achat courant, semi-réfléchi (tels que défini au présent article), de services et de commerces récréotouristiques.»

« Commerce structurant

Les commerces qui attirent une clientèle provenant de l'ensemble de la MRC des Maskoutains ou de l'extérieur de celle-ci. Il s'agit d'achat de manière non limitative, d'entreposage et de vente de biens d'achat courant, semi-réfléchi et réfléchi (tel que défini au présent article), d'un centre d'achat, de commerces de grande surface et de commerces récréotouristiques.»

« Équipement non structurant

Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale, entre autres, font partie de cette fonction.»

« Équipement régional structurant

Les équipements régionaux structurants comprennent les services et/ou équipements publics d'envergure régionale suivants :

- Les services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux desservant l'ensemble de la MRC des Maskoutains et/ou l'extérieur de celle-ci, à l'exclusion des services requérant de vastes espaces d'entreposage extérieur et de ceux étant rattachés à une ressource spécifique du milieu;
- Les équipements scolaires d'enseignement secondaire, collégial et universitaire;

- Les équipements reliés à la santé et aux services sociaux comprennent par exemple : un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée et un centre de réadaptation de nature publique au sens de la Loi sur les services de santé et de services sociaux. Sont cependant exclus les comptoirs de services (exemple CLSC) décentrés par rapport au siège social de l'établissement;
- Les équipements d'administration de la justice tels un palais de justice ou une cour municipale, à l'exclusion des centres de probation et de détention, ainsi que des quartiers généraux des services de police;
- Les équipements culturels majeurs à caractère permanent desservant la MRC des Maskoutains et/ou l'extérieur de celle-ci tels que salle de spectacles, musée et autres. Sont cependant exclus les équipements reliés à une ressource spécifique telle qu'archéologique, historique naturel ou récréatif, et lorsque les caractéristiques d'un tel équipement le requièrent (centre d'interprétation, musée avec thématique particulière reliée au milieu ou autres);
- Les centres de recherche gouvernementaux ou universitaires, de même que les laboratoires lorsque leur activité principale est la recherche. »

«**Industrie 1 - (faible incidence environnementale)**

Industrie dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur, ni vibration à la limite du terrain où les entreprises industrielles ou para-industrielles sont implantées.»

« **Industrie 2 - (moyenne à forte incidence environnementale)**

Industrie dont l'activité occasionne de moyennes ou de fortes incidences sur le milieu environnant telles, bruit, poussière, odeur, vibration, sautage, éclat de lumière, entreposage extérieur, multiples quais de chargement/déchargement, circulation importante de véhicules lourds, etc.»

« **Industrie complémentaire à l'agriculture**

Les industries complémentaires à l'agriculture regroupent les activités industrielles reliées à la fabrication, la transformation, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles. Les industries complémentaires à l'agriculture incluent également les activités industrielles reliées à la transformation des produits agricoles. Ces industries sont de faible incidence sur le milieu (industrie 1).»

« **Industrie de haute technologie**

Entreprise industrielle et non industrielle de nature publique ou privée, dont l'activité principale et première est la recherche de même que les laboratoires lorsque leur activité principale est la recherche.»

«Inspecteur de rives

Désigne tous les membres du Service régional d'inspection et d'accompagnement de la bande de protection des rives de la MRC des Maskoutains nommés à ce titre par résolution du conseil de la MRC ainsi que par le conseil de la municipalité.»

« Lot vacant

Dans le cadre de l'application des dispositions applicables à l'insertion d'une résidence dans la zone agricole (article 18.7), signifie un lot qui n'est pas occupé par un bâtiment principal.»

ARTICLE 3

L'article 3.2.5, relatif à la classification des usages agricoles est modifié comme suit :

1⁰ En ajoutant l'élément suivant à la classe A – Activités agricoles :

«entreposage, conditionnement et première transformation de produits agricoles, constituant une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*».

2⁰ En remplaçant le titre et le texte de la classe d'usages agricoles C par le suivant:

CLASSE C: commerces agricoles et infrastructures accessoires

- commerces agricoles. Ces derniers comprennent 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, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
- conduite de gaz souterraine utilisée comme usage secondaire associé à une installation d'élevage et ce, uniquement pour des fins de valorisation des déjections animales.

3⁰ En ajoutant la classe d'usages suivante :

CLASSE G: Commerces / industries complémentaires à l'agriculture

Commerces regroupant les activités commerciales reliées à la vente, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que la vente et l'offre de services pour les exploitations agricoles.

Font également partie de cette classe d'usages les commerces agroalimentaires et les commerces agricoles.

Industries regroupant les activités industrielles reliées à la fabrication, la transformation, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles. Font également partie de cette classe d'usages les activités industrielles reliées à la transformation des produits agricoles. Ces industries sont de faible incidence sur le milieu (industrie 1 telle que définie à l'article 2.4).

Les commerces et industries complémentaires à l'agriculture peuvent être autorisés uniquement lors d'une demande soumise dans le cadre du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la substitution d'un usage commercial ou industriel existant.

ARTICLE 4

Les dispositions de l'article 4.1, relatives à l'application du règlement de zonage, sont remplacées par les suivantes :

« L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et de ses adjoints dûment nommés par résolution du conseil ainsi que de l'inspecteur de rives en ce qui concerne les dispositions applicables à la protection des rives qui font l'objet du chapitre 14 du présent règlement.

Les devoirs et pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment sont définis au règlement des permis et certificats de la municipalité. Pour les fins de l'application des dispositions relatives à la protection des rives, l'inspecteur de rives bénéficie des mêmes pouvoirs que ceux de l'inspecteur en bâtiment.»

ARTICLE 5

Le dernier paragraphe de l'article 5.1, relatif à l'émission de constats d'infraction, est remplacé par le suivant :

« Le conseil autorise généralement l'inspecteur en bâtiment et ses adjoints ainsi que l'inspecteur de rives à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux dispositions du présent règlement.»

ARTICLE 6

L'article 16.2, intitulé *Mesures relatives aux rives*, est modifié comme suit :

1^o En remplaçant au paragraphe 3) le texte du sous paragraphe b), par le suivant :

«Le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur, le 18 septembre 2003, du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains interdisant la construction dans la rive; »

2^o En remplaçant au paragraphe 4) le texte du sous paragraphe b), par le suivant :

«Le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur, le 18 septembre 2003, du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains interdisant la construction dans la rive; »

ARTICLE 7

Le chapitre 18, relatif aux dispositions particulières aux usages résidentiels, est modifié par l'ajout des dispositions suivantes :

« 18.7 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'INSERTION D'UNE RÉSIDENCE DANS LA ZONE AGRICOLE

Dans les zones à préfixe 500, autres que les zones numéros 501, 502, 503, 504 et 514, il sera permis d'autoriser l'insertion de nouvelles résidences, non reliées aux activités agricoles, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) Le projet d'insertion résidentielle doit être traité et approuvé par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* adopté par le conseil municipal.
- b) Toute nouvelle résidence autorisée en vertu des dispositions sur les insertions résidentielles dans la zone agricole sera réputée inexistante aux fins de l'application des distances séparatrices relatives aux odeurs, et ce, peu importe si la résidence a été construite avant l'exploitation agricole.
- c) Le projet d'insertion ne doit pas avoir pour effet d'enclaver une terre agricole située en arrière lot.
- d) L'habitation ne peut être jumelée ou transformée en un «immeuble protégé», tel que défini au règlement de zonage.

- e) Le lot ne peut être situé sur des sols organiques identifiés sur la carte intitulée *Les grandes affectations du territoire de la MRC des Maskoutains* (annexe H du schéma d'aménagement révisé).
- f) L'insertion résidentielle ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle A2 ou d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle et commerciale A3, telles qu'identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains.
- g) Le lot visé pour la construction doit déjà être subdivisé et vacant au 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- h) Le lot doit être adjacent à une rue publique, ou à une rue privée reconnue par la municipalité, existante au 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- i) Tout accès à un lot situé en bordure d'une route sous la juridiction du ministère des Transports devra être aménagé en conformité avec les normes du ministère pour les entrées résidentielles.
- j) Le lot doit être déjà desservi par au moins un service municipal d'aqueduc ou d'égout en date du 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- k) Le lot doit répondre aux normes minimales de lotissement prévues au règlement de lotissement.
- l) Il est autorisé de regrouper un ou plusieurs lots déjà subdivisés et vacants afin de former un seul lot qui répond aux normes minimales de lotissement. Ce regroupement ne peut servir qu'à l'implantation d'une seule résidence.
- m) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé et vacant afin de créer un ou plusieurs lots et d'y implanter plus d'une résidence.
- n) Le projet de construction doit être une habitation unifamiliale isolée (un seul logement), à l'exclusion d'une maison mobile.
- o) L'habitation doit être construite à l'extérieur de toute zone présentant un risque pour la sécurité publique : zone d'inondation et zone de mouvement de terrain.
- p) Une superficie suffisante du lot doit être située à l'extérieur de la rive afin de permettre l'implantation d'une résidence et ses bâtiments accessoires en conformité avec les dispositions des règlements d'urbanisme relatives à la protection des rives et du littoral.»

ARTICLE 8

L'article 19.6, relatif aux dispositions applicables à l'agrandissement d'une entreprise commerciale existante en empiétant dans la zone agricole, est modifié comme suit :

1⁰ En remplaçant le texte du paragraphe e) par le suivant :

« L'usage désirant s'agrandir doit être existant à la date de l'entrée en vigueur du règlement 06-190 modifiant le règlement du schéma d'aménagement révisé (13 avril 2006).»

2⁰ En ajoutant le paragraphe suivant :

« 1) Aucun agrandissement n'est possible dans une érablière au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1). »

ARTICLE 9

L'article 20.6, relatif aux dispositions applicables à l'agrandissement d'une entreprise industrielle existante en empiétant dans la zone agricole, est modifié comme suit :

1⁰ En remplaçant le texte du paragraphe e) par le suivant :

« L'usage désirant s'agrandir doit être existant à la date de l'entrée en vigueur du règlement 06-190 modifiant le règlement du schéma d'aménagement révisé (13 avril 2006).»

2⁰ En ajoutant le paragraphe suivant :

« 1) Aucun agrandissement n'est possible dans une érablière au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1). »

ARTICLE 10

Les grilles des usages et des normes, qui font l'objet de l'annexe A du règlement de zonage, sont modifiées comme suit :

1⁰ En abrogeant, dans les colonnes correspondantes aux zones numéros 201, 202, 203-P, 204, 205-P, 206, 207, 208, 401 et 402 la norme de superficie maximale de plancher pour le bâtiment et la note qui l'accompagne.

2⁰ En remplaçant le titre de la classe d'usages agricoles C par le suivant : *Commerces agricoles et infrastructures accessoires*.

3⁰ En ajoutant la classe d'usages agricoles G: *Commerces/ industries complémentaires à l'agriculture.*

4⁰ En ajoutant le paragraphe suivant à la note qui apparaît dans les colonnes des zones 505 à 513 vis-à-vis la classe d'usages A -1 - habitation unifamiliale isolée :

«L'habitation autorisée en vertu des dispositions particulières de l'article 18.7 applicables à l'insertion d'une résidence dans la zone agricole.»

ARTICLE 11

Le plan de zonage, qui fait l'objet de l'annexe B, est modifié en ce qui concerne la délimitation des zones 501 et 513. Cette modification est illustrée sur les plans joints en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 12

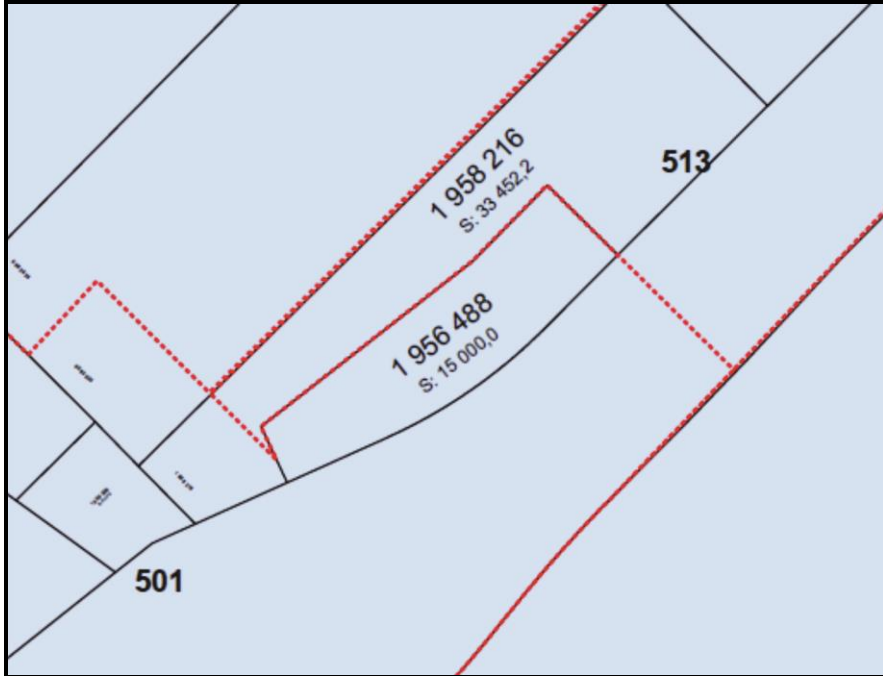
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Réjean Rajotte, maire

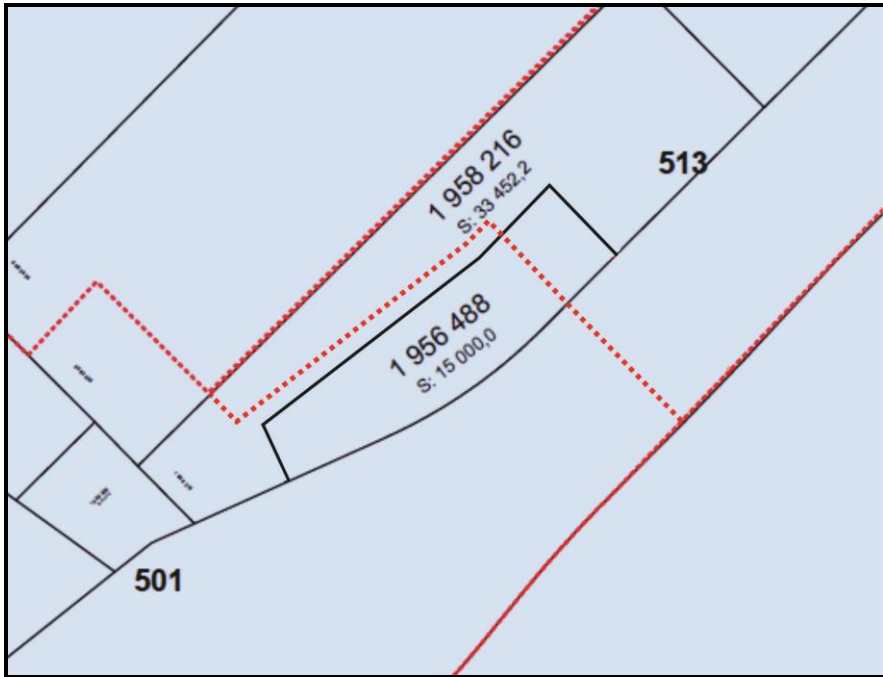
Sylvie Viens, directrice générale et
secrétaire-trésorière

ANNEXE

**PLANS ILLUSTRANT LA MODIFICATION À
LA DÉLIMITATION DES ZONES 501 ET 513**



Plan avant modification



Plan après modification