

03/02/2025

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DU HAUT SAINT-FRANÇOIS  
MUNICIPALITÉ DE WEEDON**

À une séance ordinaire du Conseil municipal de la Municipalité de Weedon, tenue devant public, à l'Hôtel de ville de Weedon, située au 520, 2<sup>e</sup> Avenue, lundi, le 3 février 2025 à 19 h 30.

*Sont présents à cette séance :*

Monsieur le maire : Eugène Gagné  
Messieurs les conseillers : Pierre Bergeron  
Olivier Paiement  
Daniel Groleau  
Denis Rondeau

Tous membres du conseil et formant quorum.

La conseillère Renée Montgrain ainsi que le conseiller Daniel Sabourin sont absents.

Assiste également à la séance, madame Josée Bolduc, directrice générale, greffière-trésorière, agissant à titre de secrétaire d'assemblée.

**1. OUVERTURE DE LA SÉANCE**

Monsieur le maire, Eugène Gagné, ouvre la séance à 19 h 30 et présente l'ordre du jour. Le public est avisé que la séance est enregistrée et qu'elle sera disponible sur la page Facebook de la Municipalité.

1. Ouverture de la séance
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Acceptation du procès-verbal de la séance ordinaire du 13 janvier 2025
4. Intervention du public (*tout sujet d'intérêt municipal*)
5. Acceptation des salaires et des comptes
6. Dépôt de la correspondance du mois de janvier 2025
7. Administration
  - 7.1 Nomination d'un représentant à la Régie intermunicipale sanitaire des Hameaux
8. Travaux publics
  - 8.1 Appel d'offres – abat-poussière
  - 8.2 Appels d'offres – pavage
  - 8.3 Dépôt des travaux réalisés – Programme de la taxe sur l'essence et de la contribution du Québec (TECQ)
9. Urbanisme et développement
  - 9.1 Avis de motion - Règlement n°2025-135 modifiant le règlement de lotissement n°2017-057 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC (intégration article 59)
  - 9.2 Adoption du projet et dépôt de règlement n°2025-135 modifiant le règlement de lotissement n°2017-057 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC (intégration article 59)
  - 9.3 Résolution relative à l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement n°2025-135
  - 9.4 Avis de motion - Règlement n°2025-136 modifiant le règlement de zonage n°2017-056 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, de créer la nouvelle zone RE-19 et de modifier diverses normes
  - 9.5 Adoption du projet de règlement n°2025-136 modifiant le règlement de zonage n°2017-056 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, de créer la nouvelle zone RE-19 et de modifier diverses normes
  - 9.6 Résolution relative à l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement n°2025-136
  - 9.7 Conditions de vente de terrains résidentiels du secteur de la rue Dumas

- 9.8 Vente du lot n°4 069 710
- 9.9 Vente du lot n°6 653 387
- 9.10 Prolongation de délais
- 9.11 Rétrocession – 3037, chemin Ferry
- 10. Informations des membres du Conseil
- 11. Périodes de questions (*exclusivement aux sujets à l'ordre du jour*)
- 12. Levée de la séance

**2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

**2025-018**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Olivier Paiement

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS que l'ordre du jour soit et est adopté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

**3. ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 13 JANVIER 2025**

**CONSIDÉRANT QUE** tous les membres du Conseil municipal ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 13 janvier 2025 ;

**CONSIDÉRANT QUE** tous les membres du Conseil municipal ont pris connaissance du contenu de ce procès-verbal ;

**EN CONSÉQUENCE,**

**2025-019**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Daniel Groleau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS que les membres du Conseil municipal renoncent à la lecture du procès-verbal de la séance ordinaire du 13 janvier 2025 et que ledit procès-verbal soit et est accepté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

**4. INTERVENTION DU PUBLIC (tout sujet d'intérêt municipal)**

- Combien de propriétaires paient pour l'emprunt relatif à la 3<sup>e</sup> et la 7<sup>e</sup> Avenue ?
- Question sur les comptes de taxes concernant le plastique agricole
- Valoris : la dette à payer finit-elle bientôt ?

**5. ACCEPTATION DES SALAIRES ET DES COMPTES**

**CONSIDÉRANT QUE** les fonctionnaires et officiers, en vertu du règlement 2021-106 décrétant les règles de contrôle et de suivi budgétaire, doivent préparer et déposer périodiquement au conseil, lors d'une séance ordinaire, un rapport des dépenses qu'ils ont autorisées ;

**EN CONSÉQUENCE,**

**2025-020**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Denis Rondeau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** le conseil municipal accepte l'inclusion des dépenses autorisées à la liste des comptes payés et à payer dont le montant est de **656 997,80 \$** et est détaillée comme suit :

Opérations courantes payées	75 466,73 \$
Opérations courantes à payer :	405 152,81 \$
Sous total	<b>480 619,54 \$</b>
 Salaires payés :	 176 378,26 \$
<b>Grand total :</b>	<b>656 997,80 \$</b>

Que le rapport soit classé sous le numéro 01-2025 et considéré comme faisant partie intégrante de la présente résolution.

**ADOPTÉE**

**6. DÉPÔT DE LA CORRESPONDANCE DU MOIS**

La liste de correspondance a été déposée en comité plénier du conseil.

Aucune autre information spécifique n'est à noter, par conséquent, le maire monsieur Eugène Gagné, fait le dépôt des correspondances du mois de janvier 2025.

**7. ADMINISTRATION**

**7.1 NOMINATION D'UN REPRÉSENTANT À LA RÉGIE INTERMUNICIPALE SANITAIRE DES HAMEAUX**

**2025-021**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Olivier Paiement

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** monsieur Daniel Groleau, conseiller au district n°4, soit et est nommé, en date du 3 février 2025, représentant de la Municipalité de Weedon au sein du comité administratif de la Régie intermunicipale sanitaire des Hameaux et que monsieur Eugène Gagné, maire soit et est nommé représentant substitut.

**ADOPTÉE**

**8. TRAVAUX PUBLICS**

**8.1 APPEL D'OFFRES - ABAT-POUSSIÈRE**

**2025-022**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Pierre Bergeron

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** le conseil municipal autorise madame Josée Bolduc, directrice générale, à lancer un appel d'offres pour la fourniture et l'épandage d'abat-poussière, pour la période printemps-été 2025, le tout conformément à la politique de gestion contractuelle.

**ADOPTÉE**

**8.2 APPELS D'OFFRES - PAVAGE**

**2025-023**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Olivier Paiement

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** le conseil municipal autorise madame Josée Bolduc, directrice générale, à lancer les appel d'offres suivants :

- Un appel d'offres public pour la fourniture d'environ 1650 tonnes métriques d'enrobés bitumineux ;
- Un appel d'offres sur invitation pour les travaux de pavage pour la période estivale 2025
- Un appel d'offres sur invitation spécifique aux travaux de pavage du chemin Ferry

Le tout conformément à la politique de gestion contractuelle de la Municipalité.

**ADOPTÉE**

**8.3 DÉPÔT DES TRAVAUX RÉALISÉS - PROGRAMME DE LA TAXE SUR L'ESSENCE ET DE LA CONTRIBUTION DU QUÉBEC (TECQ)**

**ATTENDU QUE** la Municipalité a pris connaissance du Guide relatif aux modalités de versement de la contribution gouvernementale

dans le cadre du Programme de la taxe sur l'essence et de la contribution du Québec (TECQ) pour les années 2019 à 2024 ;

**ATTENDU QUE** la Municipalité doit respecter les modalités de ce guide qui s'appliquent à elle pour recevoir la contribution gouvernementale qui lui a été confirmée dans une lettre de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation ;

**EN CONSÉQUENCE,**

**2025-024**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Daniel Groleau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** la municipalité s'engage à respecter les modalités du guide qui s'appliquent à elle ;

**QUE** la municipalité s'engage à être la seule responsable et à dégager le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec de même que leurs ministres, hauts fonctionnaires, employés et mandataires de toute responsabilité quant aux réclamations, exigences, perte, dommage et coûts de toutes sorte ayant comme fondement une blessure infligée à une personne, le décès de celle-ci, des dommages causés à des biens ou la perte de biens attribuable à un acte délibéré ou négligent découlant directement ou indirectement des investissements réalisés au moyen de l'aide financière obtenue dans le cadre du programme de la TECQ 2019-2024 ;

**QUE** la municipalité approuve le contenu et autorise l'envoi au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation de la programmation des travaux version n°7 ci-jointe et de tous les autres documents exigés par le Ministère en vue de recevoir la contribution gouvernementale qui lui a été confirmée dans une lettre de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation ;

**QUE** la municipalité s'engage à atteindre le seuil minimal d'immobilisations qui lui est imposé pour l'ensemble des cinq années du programme ;

**QUE** la municipalité s'engage à informer le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation de toute modification qui sera apportée à la programmation de travaux approuvée par la présente résolution ;

**QUE** la municipalité atteste par la présente résolution que la programmation de travaux version n°7 ci-jointe comporte des coûts réalisés véridiques.

**ADOPTÉE**

## **9. URBANISME ET DÉVELOPPEMENT**

### **9.1 AVIS DE MOTION - RÈGLEMENT N°2025-135 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N°2017-057 AFIN D'ÉTABLIR LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE LA MRC (INTÉGRATION ARTICLE 59)**

**AVIS DE MOTION**

est donné par le conseiller Pierre Bergeron, que, lors d'une séance ultérieure, le règlement n°2025-135 intitulé « Règlement n°2024-135 modifiant le règlement de lotissement n°2017-057 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC (intégration article 59) sera adopté.

### **9.2 ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT N°2025-135 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N°2017-057 AFIN D'ÉTABLIR LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE LA MRC (INTÉGRATION ARTICLE 59)**

Le maire, Monsieur Eugène Gagné, fait la présentation du projet de règlement n°2025-135.

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil de la municipalité de Weedon a adopté un Règlement de lotissement portant le numéro 2017-057 ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et que les articles du Règlement de lotissement numéro 2017-057 ne peuvent être modifiés que conformément aux dispositions de cette loi ;

**CONSIDÉRANT QU'**une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 3 mars 2025 à 19h15 ;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion de la présentation d'un projet de règlement a été dûment donné à la séance ordinaire du 3 février 2025 ;

**EN CONSÉQUENCE,**

**2025-025**

IL EST PROPOSE PAR le conseiller Daniel Groleau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS D'ADOPTER LE RÈGLEMENT QUI SUIT :

**ARTICLE 1**

Le présent règlement s'intitule « Règlement n°2025-135 modifiant le règlement de lotissement n°2017-057 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC (intégration article 59). »

**ARTICLE 2**

Le préambule fait partie du présent règlement.

**ARTICLE 3**

1. L'article 7.5 intitulé « Superficie et dimensions minimales des lots » est modifié afin d'ajouter à la fin du deuxième alinéa le texte suivant :

*« ainsi qu'à l'article 8.3 intitulé « Opération cadastrale et accès au chemin public à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement ».*

2. Changer le numéro du chapitre 8 « Entrée en vigueur » pour le chapitre 9;

3. La création du nouveau **chapitre 8** intitulé « **Dispositions particulières applicables en zone agricole permanente** »

4. La création du nouvel article 8.1 intitulé « Morcellements autorisés d'une unité foncière éligible » se lisant comme suit :

**8.1 Morcellements autorisés d'une unité foncière éligible**

Le morcellement d'une partie d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 7.7.3 intitulé « Dispositions particulières aux modules autorisés » du règlement de zonage numéro 2017-056 est permis exclusivement dans les cas suivants :

1. Pour les cas de morcellement autorisés d'office par la LPTAA et ses règlements d'application;
2. Pour tout nouvel usage autre que l'implantation résidentielle, soit commercial, utilité publique, etc., et ce, conditionnellement à l'autorisation de la Commission;
3. Pour des fins de consolidation agricole ou forestière en faveur d'un producteur agricole contigu, et ce, conditionnellement à l'autorisation de la Commission.

Pour les cas visés aux paragraphes 2° et 3°, la superficie conservée doit être de dix hectares (10 ha) ou plus.

La création du nouvel article 8.2 intitulé « Opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement » se lisant comme suit :

## **8.2 Opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement**

Tout lot résultant d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement identifié à l'**annexe 2** du présent règlement doit respecter les normes minimales de dimensions et de superficie prévues au présent règlement de lotissement.

La création du nouvel article 8.3 intitulé « Opération cadastrale et accès au chemin public à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement » se lisant comme suit :

## **8.3 Opération cadastrale et accès au chemin public à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement**

Lors d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement identifié à l'**annexe 2** du présent règlement, toute propriété d'une profondeur de plus de soixante mètres (60 m) et d'une superficie de plus de quatre hectares (4 ha) doit conserver un accès en front du chemin public d'une largeur d'au moins quinze mètres (15 m). Cet accès peut, de façon dérogatoire, détenir une largeur minimale de douze mètres (12 m) dans les cas où il est démontré à la municipalité qu'une largeur de quinze mètres (15 m) est impossible à respecter compte tenu de la nature du terrain.

Malgré l'article 8.2 intitulé « Opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement », une propriété visée au premier alinéa est exemptée du respect de la norme minimale de frontage prévue aux tableaux 1 et 3 intitulés respectivement « Superficie et dimensions minimales des lots » et « Superficie et dimensions minimales des lots situés en totalité ou en partie à moins de 300 mètres d'un lac ou d'un marécage ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ».

Dans tous les autres cas, la création d'un nouveau lot à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement doit respecter les dispositions des tableaux 1 et 3 intitulés respectivement « Superficie et dimensions minimales des lots » et « Superficie et dimensions minimales des lots situés en totalité ou en partie à moins de 300 mètres d'un lac ou d'un marécage ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ».

5. L'ajout de l'annexe 2 du règlement de contrôle intérimaire 466-18 identifiant les îlots déstructurés avec morcellement telle représentée à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE 4**

Ce règlement fait partie intégrante du règlement de lotissement 2017-057 qu'il modifie.

### **ARTICLE 5**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi au jour de sa publication.

### **ADOPTÉ**

## **9.3 RÉSOLUTION RELATIVE À L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT N°2025-135**

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité doit tenir une assemblée publique de consultation sur un projet de règlement par l'intermédiaire du maire ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire ;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu du 2<sup>e</sup> alinéa du même article, le conseil fixe la date de l'assemblée publique de consultation; il peut également déléguer le tout ou une partie de ce pouvoir à la greffière-trésorière de la municipalité ;

**EN CONSÉQUENCE ;**

**2025-026**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Pierre Bergeron

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**De** tenir une assemblée publique de consultation, le 3 mars 2025 à 19h15 à l'hôtel de ville de Weedon, concernant le projet de règlement n° 2025-135 intitulé *Règlement n°2025-135 modifiant le règlement de lotissement n°2017-057 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC (intégration article 59).*

**ADOPTÉE**

**9.4 AVIS DE MOTION - RÈGLEMENT N°2025-136 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N°2017-056 AFIN D'ÉTABLIR LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC, DE CRÉER LA NOUVELLE ZONE RE-19 ET DE MODIFIER DIVERSES NORMES**

**AVIS DE MOTION**

est donné par le conseiller Denis Rondeau, que, lors d'une séance ultérieure, le règlement n°2025-136 intitulé « Règlement n°2025-136 modifiant le règlement de zonage n°2017-056 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, de créer la nouvelle zone RE-19 et de modifier diverses normes sera adopté.

**9.5 ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT N°2025-136 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N°2017-056 AFIN D'ÉTABLIR LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC, DE CRÉER LA NOUVELLE ZONE RE-19 ET DE MODIFIER DIVERSES NORMES**

Le maire, Monsieur Eugène Gagné, fait la présentation du projet de règlement n°2025-135.

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil de la municipalité de Weedon a adopté un Règlement de zonage portant le numéro 2017-056 ;

**CONSIDÉRANT QUE** le paragraphe 1 du 2<sup>e</sup> alinéa, de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet de diviser le territoire de la municipalité en zones ;

**CONSIDÉRANT QUE** le paragraphe 3 du 2<sup>e</sup> alinéa, de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet de spécifier pour chaque zone, les constructions et les usages qui sont autorisés ;

**CONSIDÉRANT QUE** la municipalité désire permettre la construction résidentielle de type multifamilial jumelé dans les zones mixtes ;

**CONSIDÉRANT QU'**une marge de recul arrière secondaire de 5 mètres pour les lots situés en 2<sup>e</sup> rangée dans les zones RIV, tel qu'indiqué dans le plan de zonage, serait suffisante ;

**CONSIDÉRANT QU'**il est difficile dans certaines zones riveraines (RIV) de respecter une marge de recul arrière de 10 mètres ;

**CONSIDÉRANT QU'**il est important de faire la distinction entre la bande de protection riveraine et la marge de recul arrière pour les terrains situés en 2<sup>e</sup> rangée dans ces zones ;

**CONSIDÉRANT QUE** la municipalité désire créer une nouvelle zone dans ce secteur pour y intégrer le projet résidentiel de la 8<sup>e</sup> avenue ;

**CONSIDÉRANT QUE** le nombre de case de stationnement requis pour l'implantation de nouvelles constructions multifamiliale est difficilement applicable ;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'intérieur de nos périmètres urbains, la majorité des lots existants sont de plus petite taille ;

**CONSIDÉRANT QU'**afin de maximiser la densification de notre territoire, il serait préférable de permettre un nombre de cases de stationnement moindre que celui actuellement exigé pour les immeubles de 4 logements et plus ;

**CONSIDÉRANT QUE** la municipalité doit intégrer des dispositions et modifications règlementaires afin d'être en conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et que les articles du Règlement de zonage numéro 2017-056 ne peuvent être modifiés que conformément aux dispositions de cette loi ;

**CONSIDÉRANT QU'**une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 3 mars 2025 à 19h15 ;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion de la présentation d'un projet de règlement a été dûment donné à la séance ordinaire du 3 février 2025 ;

**EN CONSÉQUENCE,**

**2025-027**

IL EST PROPOSE PAR le conseiller Pierre Bergeron

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS D'ADOPTER LE RÈGLEMENT QUI SUIT :

**ARTICLE 1**

Le présent règlement s'intitule « Règlement n°2025-136 modifiant le règlement de zonage n° 2017-056 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, de créer la nouvelle zone RE-19 et de modifier diverses normes. »

**ARTICLE 2**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 3**

L'ajout à l'article 2.6 du règlement de zonage 2017-056 de la définition Marge arrière secondaire :

Espace qui correspond à la profondeur minimale de la cour arrière, qui s'étend sur toute la largeur d'un lot et qui est situé entre une ligne arrière de lot et une ligne établie parallèlement à celle-ci. Cette marge arrière secondaire est applicable sur les terrains situés en 2<sup>e</sup> rangée d'un chemin public ou privé.;

**ARTICLE 4**

L'annexe 2 du règlement de zonage intitulée « Grille des spécifications » est modifiée par :

1. L'ajout d'une note 26 applicable à la marge arrière des zones RIV-1 à RIV-11.  
Cette note se lit comme suit :  
Une marge de recul arrière secondaire est appliquée à 50% de la marge réelle inscrite pour les lots se trouvant en 2<sup>e</sup> rangée d'un chemin public ou privé. Dans les zones où sont autorisées les maisons mobiles, la marge de recul arrière secondaire ne peut être inférieure à 6 mètres.
2. La création de la nouvelle zone RE-19 qui sera ajouté à l'annexe 1 du présent règlement autorisant les usages et les normes d'implantation suivantes:  
Unifamiliale isolée (H-1)  
Unifamiliale jumelée (H-2)  
Bifamiliale isolée (H-3)

Bifamiliale jumelée (H-4)  
 Services personnels et professionnels et activités et industries artisanales (H-9)  
 Gîte touristique (H-10)  
 Parc et espace vert (P-3)  
 Récréation extensive (R-1)

Sont aussi incluses les normes suivantes :

Nombre maximum d'étages hors sol apparent(s) de l'extérieur	2
Nombre minimum d'étages hors sol apparent(s) de l'extérieur	1
Marge de recul avant minimale (m)	8
Marge de recul arrière minimale (m)	3
Marge de recul latérale minimale (m)	2
Somme des marges de recul latérale	6
Rapport plancher-terrain (RPT) maximum	0,30

3. L'ajout de la classe d'usage trifamiliale jumelée et multifamiliale jumelée (H-17) dans les usages autorisés dans les zones M-1 à M-16.
4. L'abrogation de la classe d'usage H-13: Résidence de tourisme;
5. L'intégration des nouvelles classes d'usage H-13.1 « Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal »; H-13.2 « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire » et H-13.3 « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural » ainsi que la correspondance associée aux articles 4.16.1; 4.16.2 et 4.16.3.
6. L'autorisation de la classe d'usage « Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal (H-13.1) pour l'ensemble des zones du territoire;
7. L'autorisation de la classe d'usage « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire (H-13.2) à l'intérieur de des zones M-1 à M-16
8. L'autorisation de la classe d'usage « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural (H-13.3) à l'intérieur de des zones RU-1 à RU-14

#### **ARTICLE 5**

L'article 4.8.1 intitulé « Habitation trifamiliale jumelée ou multifamiliale jumelée (H-17) est créé et se lit comme suit :

#### **Habitation trifamiliale jumelée ou multifamiliale jumelée :**

bâtiment distinct utilisé pour l'établissement de deux (2) habitations multifamiliales réunies par un mur mitoyen vertical.

#### **ARTICLE 6**

L'article 6.27.11 intitulé « Nombre de cases requis » est modifié afin:

1. d'attribuer un nombre de case de stationnement équivalent à 1.5 unités/logement pour les habitations de 4 logements et plus;
2. de remplacer le terme « résidence de tourisme » par le terme « établissement d'hébergement touristique résidentiel »

#### **ARTICLE 7**

L'article 4.16 intitulé « Résidence de tourisme (H-13) est abrogé et remplacé par les nouveaux articles 4.16.1; 4.16.2 et 4.16.3 intitulés respectivement « Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal » ; « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire » et « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural » :

H-13.1

#### ***Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal***

Établissement où est offert contre rémunération, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne

physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois, pour une période n'excédant pas 31 jours et n'incluant aucun repas servi sur place.

H-13-.2

**Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire**

*Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence ou d'un logement et n'incluant aucun repas servi sur place. »*

H-13.3

**Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural**

*Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée et n'incluant aucun repas servi sur place. »*

**ARTICLE 8**

L'article 4.13 intitulé « Gîte touristique (H-10) » :

Cette classe comprend les gîtes touristiques situés à l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée ou dans une dépendance de cinq (5) chambres ou moins excluant les appartements de la famille habitant en permanence à cet endroit. Elle exclut tout service de restauration à l'exception du petit déjeuner (bed and breakfast;

est modifié par le remplacement du texte se lisant comme suit:

Par le texte suivant :

*« Signifie de l'hébergement en chambres dans une résidence principale où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant seulement un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire »*

**ARTICLE 9**

L'article 2.6 intitulé « Définitions » est modifié par :

1. Le remplacement de la définition de « Gîte touristique (bed and breakfast) » :

*« Établissement d'hébergement opéré à l'intérieur d'une habitation unifamiliale où un maximum de cinq (5) chambres est mis en location, non pourvu de facilité, de bar ou de salle à manger, aménagé pour que moyennant paiement on y trouve à loger avec un service de petit déjeuner. »*

Par le texte suivant :

*« Signifie de l'hébergement en chambres dans une résidence principale où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant seulement un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire. »*

2. l'abrogation de la définition de « Résidence de tourisme » ;

3. L'ajout à la suite de la définition de « Restauration champêtre » des nouvelles définitions de « Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal » ; « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire » et « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural » se lisant comme suit :

H-13.1

**Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal**

Établissement où est offert contre rémunération, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne

physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois, pour une période n'excédant pas 31 jours et n'incluant aucun repas servi sur place.

H-13-.2

**Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire**

*Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence ou d'un logement et n'incluant aucun repas servi sur place. »*

H-13.3

**Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural**

*Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée et n'incluant aucun repas servi sur place. »*

4. L'ajout à la suite de la définition de « Résidence intergénérationnelle » de la définition de « Résidence principale » se lisant comme suit:

*« **Résidence principale** (pour l'application des dispositions en lien avec un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, un établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire, un établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural et un hébergement de type bed and breakfast)*

*Résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales, et dont l'adresse correspond à celle que le résident indique aux ministères et organismes du gouvernement. »*

**ARTICLE 10**

L'article 7.18 intitulé « Dispositions relatives aux implantations d'auberges rurales, de restaurations champêtres et de résidences de tourisme » est modifié par :

1. Le remplacement du titre de l'article par le titre suivant: « Dispositions relatives aux implantations d'auberges rurales et de restaurations champêtres »;
2. L'abrogation au premier alinéa des mots « et les résidences de tourisme »;
3. L'abrogation au deuxième alinéa des mots « et les résidences de tourisme ».

**ARTICLE 11**

Le nouvel article 7.18.1 intitulé « Établissements d'hébergement touristique résidentiels » est créé et se lit comme suit :

Article 7.18.1 Établissements d'hébergement touristique résidentiels

Les établissements d'hébergement touristique résidentiel principal sont autorisés sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

Les établissements d'hébergement touristique résidentiel secondaire sont autorisés seulement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, soit à l'intérieur des zones résidentielles (RE), mixtes (M) et publiques (P) identifiées au plan de zonage et selon la grille des spécifications.

Les établissements d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural sont autorisés à l'intérieur des zones agricoles (A), forestières (F), rurales (RU), riveraines (RIV) ou villégiature forestière (Vil-F identifiées au plan de zonage et selon la grille des spécifications.

Malgré ce qui précède, un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, secondaire ou secondaire rural doit respecter les conditions suivantes :

- a. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'égout sanitaire municipal, l'installation septique doit posséder une capacité suffisante pour desservir l'établissement ;
- b. L'hébergement est interdit à l'intérieur d'un bâtiment accessoire ou secondaire ;

- c. L'établissement doit disposer d'une case de stationnement par chambre à louer ;
- d. L'exploitant doit être titulaire d'un numéro d'enregistrement valide délivré par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en vertu de la Loi sur l'hébergement touristique. »

## ARTICLE 12

L'article 18.3.4 intitulé « Protection des zones sensibles » est modifié par l'abrogation des paragraphes 1 à 9 et leur remplacement par le tableau suivant:

<b>Éléments</b>	<b>Distances minimales</b>	<b>Éléments</b>	<b>Distances minimales</b>
<i>Cours d'eau et lac de moins de 5 hectares</i>	<i>100 mètres</i>	<i>Site récréatif et touristique (terrain de golf, camping, etc.)</i>	<i>750 mètres</i>
<i>Lac de 5 hectares et plus</i>	<i>1 kilomètre</i>	<i>Route locale</i>	<i>200 mètres</i>
<i>Sentiers récréatifs (sentiers de motoneige et de quad)</i>	<i>200 mètres</i>	<i>Route publique numérotée</i>	<i>300 mètres</i>
<i>Sentiers récréatifs (pistes cyclables, sentiers équestres et pédestres)</i>	<i>500 mètres</i>	<i>Bâtiment d'élevage</i>	<i>300 mètres</i>
<i>Ligne de terrain d'une propriété voisine (distance des pales)</i>	<i>15 mètres</i>		

## ARTICLE 13

Les articles 7.7.1 et 7.7.2 intitulés respectivement « Construction résidentielle dans les zones agricoles « A », forestières « F » et riveraines « RIV » en zone agricole permanente » et « Construction résidentielle dans les zones rurales en zone agricole permanente » sont abrogés et remplacés par les articles suivants :

### 7.7.1 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article.

#### **Commission ou CPTAQ :**

Signifie la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

#### **Habitation unifamiliale isolée :**

Habitation comprenant un (1) bâtiment principal d'un (1) logement sur un même terrain.

#### **Installation d'élevage :**

Un bâtiment où des animaux sont élevés ou en enclos ou une partie d'enclos où sont gardés, à des fins autres que le pâturage, des animaux y compris, le cas échéant, tout ouvrage d'entreposage des déjections des animaux qui s'y trouvent.

#### **LPTAA :**

Signifie la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1).

#### **MRC :**

Signifie la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François.

#### **Propriété :**

Voir « Unité foncière ».

#### **Résidence :**

Pour l'application du présent règlement, une résidence correspond à une habitation unifamiliale isolée.

**Unité foncière :**

Un ou plusieurs lots ou parties de lots contigus ou qui seraient contigus selon les cas prévus aux articles 28 et 29 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et faisant partie d'un même patrimoine.

**Unité foncière vacante :**

Unité foncière publiée au registre foncier du Québec sur laquelle il n'existe aucun immeuble servant à des fins d'habitation (résidence ou chalet), mais pouvant comprendre des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et des bâtiments résidentiels accessoires.

**UPA :**

Signifie la fédération de l'Union des producteurs agricoles de l'Estrie.

**Zone agricole permanente :**

Zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

**7.7.2 Construction résidentielle à l'intérieur de la zone agricole permanente**

Sous réserve des articles 7.7.3 à 7.7.5 intitulés respectivement « Dispositions particulières aux modules autorisés » et « Dispositions particulières aux îlots déstructurés sans morcellement », aucun permis... de construction résidentielle ne peut être émis à l'intérieur de la zone agricole permanente sauf :

1. Pour donner suite à un avis de conformité émis (et encore d'actualité) par la Commission suite à une déclaration produite en vertu des articles 31 (reconstruction), 31.1 (entité de cent hectares (100 ha) et plus) et 40 (agriculture comme principale occupation) de la LPTAA de même qu'en vertu des dispositions des articles 101, 103 et 105 (droits acquis, sous réserve de l'article 101.1) ;
2. Pour donner suite à une autorisation antérieure et toujours valide de la Commission ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ) ;
3. Pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence bénéficiant d'une autorisation antérieure de la Commission, et ce, après autorisation de la Commission ;
4. Pour déplacer sur la même unité foncière et hors de la superficie de droits acquis une résidence bénéficiant de droits acquis prévus aux articles 31, 101, 103 et 105 de la LPTAA, et ce, après autorisation de la Commission ;
5. 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, et ce, après autorisation de la Commission ;
6. Sur une unité foncière vacante de dix hectares (10 ha) et plus où des activités agricoles substantielles sont déjà réalisées (lorsque les activités agricoles déjà pratiquées sur la terre en question justifient la présence d'une résidence).

Une demande à la Commission doit être déposée et acceptée par celle-ci. Pour être conforme à la réglementation municipale (et donc subséquentement recevable en vertu des dispositions de l'article 58.5 de la LPTAA), cette demande doit être accompagnée d'une recommandation positive de la MRC (par résolution) et recevoir l'appui de la Fédération de l'UPA de l'Estrie (il est entendu que ce droit de « veto » constitue une entente entre la MRC et l'UPA).

De plus, l'intérêt de poursuivre la production agricole doit être durable, de par la combinaison de l'investissement fait (infrastructure agricole, petits fruits avec investissements à long terme comme les framboises, vignes, bleuets, etc.) et les revenus agricoles réalisés ou escomptés (le cas de certains petits fruits), soit la notion de viabilité.

### **7.7.3 Dispositions particulières aux modules autorisés**

Nonobstant les dispositions de l'article 7.7.2 intitulés « CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE », un permis de construction résiden­tielle peut être émis à l'intérieur des modules autorisés cartographiés à l'annexe 3 du présent règlement ;

Tout en respectant les conditions d'implantation établies par l'article 7.7.3.1 intitulés « CON­DIT­IONS D'IMPLANTATION D'UNE RÉSIDENCE SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE ÉLIGIBLE »;

La construction d'une seule résidence est permise à l'intérieur des limites d'un module autorisé sur une unité de foncière éligible. Pour l'application du présent article, il existe trois (3) type d'unités foncières éligibles auxquels s'appliquent des conditions particulières.

#### **Unités foncières éligibles à l'intérieur d'un module autorisé :**

1. Une unité foncière de dix (10 ha) et plus, telle que publiée au registre foncier le 16 mars 2005, et qui était vacante à cette date;
2. Une unité foncière de dix hectares (10 ha) et plus ayant été morcelée après le 16 mars 2005 conformément aux morcellements autorisés par l'article 7.7.3.2 intitulés « Morcellements autorisés », et qui était vacante en date du 16 mars 2005 ;
3. Sur une unité foncière vacante de dix hectares (10 ha) et plus, remembrée après le 16 mars 2005, de manière à atteindre cette superficie minimale par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes tel que publiée au registre foncier le 16 mars 2005 et situées à l'intérieur des limites d'un modules autorisé.

#### **Conditions particulières**

Les unités foncières éligibles énoncées aux paragraphes 1 à 3 précédents doivent également répondre aux conditions suivantes :

- a) L'unité foncière éligible doit être contiguë à un chemin public ou privé existant le 18 juin 1998 et reconnu par la municipalité;
- b) La largeur requise de la façade de l'unité foncière éligible sur un chemin public ou privé reconnu varie selon sa superficie telle que ci-dessous

#### **Tableau 1 :**

Largeur requise de la façade en fonction de la superficie de l'unité foncière éligible

<b>LARGEUR (mètres)</b>	<b>SUPERFICIE (hectares)</b>
150	10
140	11
130	12
120	13
110	14
100	15 et plus

Une unité foncière qui deviendrait vacante à la suite de l'aliénation d'une superficie de droits acquis (articles 101 et 103 de la LPTAA), après le 16 mars 2005, ne pourra pas faire l'objet d'une nouvelle utilisation résiden­tielle en vertu du présent article. Toutefois, le propriétaire pourrait se prévaloir, le cas échéant, des dispositions prévues aux paragraphes 1° et 6° de l'article 7.7.2 intitulés « CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE » (articles 31.1 et 40 LPTAA ou activités agricoles déjà pratiquées).

### 7.7.3.1 Conditions d'implantation d'une résidence sur une unité foncière éligible

Toute nouvelle résidence sur une unité foncière éligible à l'intérieur d'un module autorisé doit respecter les conditions d'implantation suivantes :

1. La résidence doit être implantée à au moins trente mètres (30 m) de l'emprise du chemin public (marge de recul avant) et à au moins trente mètres (30 m) de la limite latérale (marge latérale) d'une propriété voisine ;
2. Le puits desservant la résidence doit être situé à au moins trente mètres (30 m) d'un champ en culture ;
3. L'implantation de la résidence est assujettie à des distances à respecter par rapport aux installations d'élevage existantes qui varient en fonction du type de production tel que présenté ci-dessous :

**Tableau 2** : Distances à respecter selon le type de production

PRODUCTION	DISTANCES REQUISES (mètres)
Bovine	150
Bovine (engraissement)	182
Laitière	132
Porcine (maternité)	236
Porcine (engraissement)	444
Porcine (maternité et engraissement)	267

4. La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder cinq mille mètres carrés (5000 m<sup>2</sup>).

### 7.7.3.2 Morcellements autorisés

Le morcellement d'une partie d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 7.7.3 intitulés « Dispositions particulières aux modules autorisés » est permis exclusivement dans les cas suivants :

1. Pour les cas de morcellement autorisés d'office par la LPTAA et ses règlements d'application ;
2. Pour tout nouvel usage autre que l'implantation résidentielle, soit commercial, utilité publique, etc., et ce, conditionnellement à l'autorisation de la Commission ;
3. Pour des fins de consolidation agricole ou forestière en faveur d'un producteur agricole contigu, et ce, conditionnellement à l'autorisation de la Commission.

Pour les cas visés aux paragraphes 2° et 3°, la superficie conservée doit être de dix hectares (10 ha) ou plus.

Subséquent à un morcellement autorisé en vertu du présent article, la construction d'une seule résidence sera permise sur l'unité foncière qui était éligible en vertu des dispositions de l'article 7.7.3 intitulés « Dispositions particulières aux modules autorisées ».

### 7.7.4 Dispositions particulières aux îlots déstructurés avec morcellement

Sous réserve des dispositions réglementaires édictées aux articles 7.7.4.1 intitulé « OPÉRATION CADASTRALE À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT » à 7.7.4.3 intitulé « NORMES D'IMPLANTATION À L'INTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT », le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles sont autorisés à l'intérieur des limites des îlots déstructurés avec morcellement situés en zone agricole permanente cartographiés à l'annexe 3 du présent règlement.

#### 7.7.4.1 Opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement

Tout lot résultant d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement doit respecter les normes minimales de dimensions et de superficie prévues au règlement de lotissement numéro 2017-057.

#### **7.7.4.2 Accès au chemin public à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement**

Lors d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement, toute propriété d'une profondeur de plus de soixante mètres (60 m) et d'une superficie de plus de quatre hectares (4 ha) doit conserver un accès en front du chemin public d'une largeur d'au moins quinze mètres (15 m). Cet accès peut, de façon dérogatoire, détenir une largeur minimale de douze mètres (12 m) dans les cas où il est démontré à la municipalité ou à la ville qu'une largeur de quinze mètres (15 m) est impossible à respecter compte tenu de la nature du terrain.

#### **7.7.4.3 Normes d'implantation à l'intérieur des îlots déstructurés avec morcellement**

À l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement, les normes d'implantation suivantes s'appliquent :

1. Seules les normes d'implantation de la résidence prévues au présent règlement s'appliquent;
2. Aucune nouvelle résidence ne peut être implantée sur la portion d'une propriété située à l'intérieur des limites d'un îlot déstructuré avec morcellement faisant office d'accès au chemin public tel que déterminé à l'article 7.7.4.2 intitulés « ACCÈS AU CHEMIN PUBLIC À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT ».

À la suite de l'application de la présente disposition, une résidence peut toujours être implantée sur la portion résiduelle de la propriété située hors des limites de l'îlot déstructuré avec morcellement si :

- a) La résidence respecte les conditions d'autorisation et d'implantation prévues au présent règlement;
- b) La propriété dispose d'un frontage conforme aux exigences du règlement de lotissement numéro 2017-057 sur un autre chemin.

#### **7.7.5 Dispositions particulières aux îlots déstructurés sans morcellement**

Une seule résidence est autorisée sur une unité foncière vacante telle que publiée au registre foncier en date du 20 mars 2013, et ce, exclusivement à l'intérieur des limites des îlots déstructurés sans morcellement situés en zone agricole permanente cartographiés à l'annexe 4 de ce règlement.

À l'intérieur de ces îlots déstructurés sans morcellement, seules les normes d'implantation de la résidence prévues au présent règlement s'appliquent. Toutefois, la superficie dédiée à des fins résidentielles est limitée à un maximum de trois mille mètres carrés (3000 m<sup>2</sup>). En bordure d'un plan d'eau, cette superficie peut être portée à un maximum de quatre mille mètres carrés (4000 m<sup>2</sup>).

#### **7.7.6 Dispositions applicables à l'ensemble des îlots déstructurés avec ou sans morcellement**

En aucun cas, un îlot déstructuré avec ou sans morcellement ne peut ajouter 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. En ce sens, aucun îlot déstructuré avec ou sans morcellement ne peut se voir attribuer un facteur d'usage établissant une norme de distance séparatrice relative à la gestion des odeurs en milieu agricole

Suivant ce principe, seule la norme prévue pour une résidence (0.5) s'applique aux nouvelles constructions.

#### **ARTICLE 14**

L'article 16.2.2 intitulé « Immeuble protégé » est modifié par le remplacement du texte du paragraphe j) se lisant comme suit :

« j) un établissement d'hébergement au sens du Règlement sur les établissements d'hébergement touristiques, à l'exception d'un gîte touristique, d'une résidence de tourisme, d'une auberge rurale ou d'un meublé rudimentaire »

par le texte suivant :

« j) un établissement au sens du Règlement sur l'hébergement touristique, à l'exception d'un gîte touristique, d'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal ou d'un établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural ainsi qu'une auberge rurale; »

#### **ARTICLE 15**

Le plan de zonage, feuillet 4 de 4 faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2017-056 est modifié par la création de la nouvelle zone RE-19 à même une partie des zones RE-5 et RE-11, le tout tel que représenté à l'annexe 1 du présent règlement.

#### **ARTICLE 16**

L'annexe 2 « Grille de spécification » fait partie intégrante du présent règlement. L'annexe 3 « Îlots déstructurés avec morcellement » et l'annexe 4 « Îlots déstructurés sans morcellement » sont intégrés au règlement de zonage, le tout tel que représenté aux annexes du présent règlement.

#### **ARTICLE 17**

La table des matières est modifiée pour tenir compte des modifications apportées par le présent règlement.

#### **ARTICLE 18**

Les annexes 1 à 4 font partie du présent règlement.

#### **ARTICLE 19**

Le présent règlement fait partie du règlement de zonage numéro 2017-056 qu'il modifie.

#### **ARTICLE 20**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi au jour de sa publication.

#### **ADOPTÉ**

### **9.6 RÉSOLUTION RELATIVE À L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT N°2025-136**

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité doit tenir une assemblée publique de consultation sur un projet de règlement par l'intermédiaire du maire ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire ;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu du 2<sup>e</sup> alinéa du même article, le conseil fixe la date de l'assemblée publique de consultation; il peut également déléguer le tout ou une partie de ce pouvoir à la greffière-trésorière de la municipalité ;

#### **EN CONSÉQUENCE ;**

**2025-028**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Daniel Groleau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**De** tenir une assemblée publique de consultation, au 3 mars 2025 à 19h15 à l'hôtel de ville de Weedon, concernant le projet de règlement n° 2025-136 intitulé *Règlement n°2025-136 modifiant le règlement de zonage n°2017-056 afin d'établir la concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, de créer la nouvelle zone RE-19 et de modifier diverses normes.*

#### **ADOPTÉE**

**9.7 CONDITIONS DE VENTE DE TERRAINS RÉSIDENTIELS DU SECTEUR DE LA RUE DUMAS**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon possède des terrains zonés blancs raccordés aux infrastructures municipales ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon désire vendre ces terrains, situés sur la rue Dumas, afin d’y permettre l’implantation de nouvelles constructions résidentielles sur son territoire et ainsi maximiser les espaces disponibles à l’intérieur de son périmètre urbain ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon désire favoriser le maintien et la venue de nouveaux résidents en mettant en vente des terrains destinés à de nouvelles constructions résidentielles ;

**CONSIDÉRANT QUE** ces terrains sont cadastrés et piquetés ;

**CONSIDÉRANT QUE** l’usage principal de ses terrains devra être à des fins résidentielles, soit pour une construction de type unifamiliale ou bi-familiale ;

**CONSIDÉRANT QUE** le prix de vente est fixé à trente mille dollars (30 000\$) par terrain plus les taxes applicables ;

**CONSIDÉRANT QUE** l’acquéreur d’un terrain s’engage à construire un nouveau bâtiment résidentiel d’une valeur minimale de deux cent mille dollars (200 000\$) excluant l’achat du terrain et confirme, lors de la signature de l’acte, avoir les fonds ou le financement nécessaire pour assumer le paiement des dépenses découlant du respect des conditions de la vente, principalement la construction d’une nouvelle résidence ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon accorde un délai maximal de douze (12) mois pour déposer une demande de permis de construction pour une résidence permanente et ladite résidence devra être érigée, conformément aux règlements d’urbanisme de la Municipalité, dans les douze (12) mois suivant la signature du permis de construction. L’aménagement du terrain devrait être complété dans un délai de 36 mois suivant la signature de l’acte de vente avec la Municipalité ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon pourra, si elle le juge à propos et sans préjudice aux autres recours que lui permet le présent acte, demander la résolution de la présente vente, après avoir signifié à l’acquéreur et, le cas échéant, à tout acquéreur subséquent, et inscrit au registre foncier le préavis de soixante (60) jours prévus par la Loi, dans tous les cas où l’acquéreur sera en défaut et n’y aura pas remédié dans le délai prescrit, lorsque tel délai a été prévu ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon reprendra alors l’immeuble avec effet rétroactif à la date de la vente, sans être tenue à aucune restitution pour le paiement du prix de vente ou acompte reçus jusqu’alors en capital ou intérêt, ni aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l’immeuble par qui que ce soit, ce paiement du prix de vente, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés. En cas de contestation de la rétrocession par l’acquéreur (propriétaire), les frais relatifs engagés par la Municipalité seront à la charge du contestataire ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon reprendra alors l’immeuble franc et quitte de toute priorité ou hypothèque ou autre droit réel subséquent à la date du présent acte ;

**CONSIDÉRANT QUE** si l’acquéreur a contracté une hypothèque auprès d’une institution financière pour construire une résidence permanente sur le dit terrain, la période accordée par l’institution financières pour décaisser la totalité du montant de l’hypothèque lorsque la construction est terminée étant d’une année,

la municipalité acceptera de renoncer à exiger la rétrocession du terrain si la construction du terrain n'est pas terminée deux ans après l'achat du terrain, la rétrocession, s'il y a lieu, sera à l'avantage de l'institution financière qui détiendra une hypothèque de premier rang ;

**CONSIDÉRANT QUE** si une promesse de vente et d'achat sont signés entre la municipalité de Weedon et le futur acquéreur, ce dernier déposera un acompte de 20% sur le prix du terrain ; l'acte de vente notarié devra être signé au plus tard 60 jours et ce, aux frais de l'acquéreur ;

**CONSIDÉRANT QU'**il sera loisible à l'acquéreur de faire effectuer des tests sur le terrain avant la signature de l'acte de vente à la condition qu'au préalable, il remette à la Municipalité une couverture d'assurance responsabilité civile d'un montant minimal d'un million de dollars et la maintienne jusqu'à la signature de l'acte de vente ;

**CONSIDÉRANT QUE** l'acquéreur ne puisse vendre ou autrement disposer du terrain tant que la résidence n'aura pas été entièrement parachevée, cette restriction ne devant cependant pas empêcher l'acquéreur de consentir une hypothèque relative au financement de ladite construction ;

En outre, il ne pourra céder ses droits dans la promesse de vente et d'achat. Cependant, s'il a un conjoint marié ou de fait, l'acquéreur pourra demander que la vente leur soit consentie conjointement ;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction projetée devra être conforme aux différents règlements municipaux en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Weedon.

**EN CONSÉQUENCE,**

2025-029

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Pierre Bergeron

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** Le préambule de la présente résolution en fasse partie intégrante ;

**QUE** le maire et la directrice générale soient autorisés à signer, pour et au nom de la Municipalité, tout acte de vente, contenant toutes les conditions stipulées en préambule avec toutes personnes physiques intéressées par l'achat d'un des terrains identifiés au préambule de cette résolution.

**ADOPTÉE**

**9.8 VENTE DU LOT N°4 069 710 – LRV CONSTRUCTION INC.**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon a reçu une offre d'achat pour le terrain portant le numéro de lot n°4 069 710 afin d'y permettre l'implantation d'une nouvelle construction résidentielle ;

**CONSIDÉRANT QUE** ce terrain est cadastré et piqueté ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon accorde un délai maximal de douze (12) mois pour déposer une demande de permis de construction pour une résidence permanente et ladite résidence devra être érigée, conformément aux règlements d'urbanisme de la Municipalité, dans les douze (12) mois suivant la signature du permis de construction. L'aménagement du terrain devrait être complété dans un délai de 36 mois suivant la signature de l'acte de vente avec la Municipalité ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon pourra, si elle le juge à propos et sans préjudice aux autres recours que lui permet le présent acte, demander la résolution de la présente vente, après avoir signifié à l'acquéreur et, le cas échéant, avoir inscrit au registre foncier le préavis de soixante (60) jours prévus par la Loi, dans tous les cas où l'acquéreur sera en défaut et n'y aura pas remédié dans le délai prescrit, lorsque tel délai a été prévu ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon reprendra alors l'immeuble avec effet rétroactif à la date de la vente, sans être tenue à aucune restitution pour le paiement du prix de vente ou acompte reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ce paiement du prix de vente, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés. En cas de contestation de la rétrocession par l'acquéreur (propriétaire), les frais relatifs engagés par la Municipalité seront à la charge du contestataire ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon reprendra alors l'immeuble franc et quitte de toute priorité ou hypothèque ou autre droit réel subséquent à la date du présent acte ;

**CONSIDÉRANT QUE** si l'acquéreur a contracté une hypothèque auprès d'une institution financière pour construire une résidence permanente sur le dit terrain, la période accordée par l'institution financières pour décaisser la totalité du montant de l'hypothèque lorsque la construction est terminée étant d'une année, la municipalité acceptera de renoncer à exiger la rétrocession du terrain si la construction du terrain n'est pas terminée deux ans après l'achat du terrain, la rétrocession, s'il y a lieu, sera à l'avantage de l'institution financière qui détiendra une hypothèque de premier rang ;

**CONSIDÉRANT QU'**une promesse de vente et d'achat sera signée entre la municipalité de Weedon et le futur acquéreur, ce dernier déposera un acompte de 20%, non-remboursable, sur le prix du terrain ; l'acte de vente notarié devra être signé au plus tard 60 jours et ce, aux frais de l'acquéreur ;

**CONSIDÉRANT QUE** l'acquéreur ne puisse vendre ou autrement disposer du terrain tant que la résidence n'aura pas été entièrement parachevée, cette restriction ne devant cependant pas empêcher l'acquéreur de consentir une hypothèque relative au financement de ladite construction ;

En outre, il ne pourra céder ses droits dans la promesse de vente et d'achat. Cependant, s'il a un conjoint marié ou de fait, l'acquéreur pourra demander que la vente leur soit consentie conjointement ;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction projetée devra être conforme aux différents règlements municipaux en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Weedon.

#### **EN CONSÉQUENCE,**

**2025-030**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Daniel Groleau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** la Municipalité de Weedon vende, sans garantie légale et conventionnel de qualité, à LRV Construction inc. l'immeuble suivant, savoir :

#### **DÉSIGNATION**

Un immeuble situé au 230, 5<sup>e</sup> Avenue, sur le territoire de la municipalité de Weedon, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS SOIXANTE ET NEUF MILLE SEPT CENT-DIX (4 069 710), du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Compton.

Avec les améliorations, circonstances et dépendances.

**QUE** ladite vente soit consentie pour la somme de VINGT MILLE DOLLARS (20 000 \$) dont le paiement complet sera effectué lors de la signature de l'acte de transfert devant notaire, en plus des taxes applicables, s'il y a lieu.

**QUE** l'acheteur consent à respecter toutes les conditions de la résolution et incluses à l'acte de vente.

**QUE** l'acte de vente à intervenir contienne toutes les clauses usuelles en de tels actes.

**QUE** M. Eugène Gagné, maire et Mme Josée Bolduc, directrice générale et greffière-trésorière, soient et ils sont autorisés à signer pour et au nom de la Municipalité le susdit acte de vente à intervenir et tous documents relatifs pour et dans l'intérêt de la Municipalité.

**ADOPTÉE**

#### **9.9 VENTE DU LOT N°6 653 387 – LRV CONSTRUCTION INC.**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Weedon a reçu une offre d'achat pour le terrain portant le numéro de lot n°6 653 387 afin d'y permettre l'implantation d'une nouvelle construction résidentielle ;

**CONSIDÉRANT QUE** cette offre a été déposée par LRV Construction inc. ;

**EN CONSÉQUENCE,**

**2025-031**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Denis Rondeau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** la Municipalité de Weedon vende, sans garantie légale et conventionnel de qualité, à LRV Construction inc. l'immeuble suivant, savoir :

#### **DÉSIGNATION**

Un immeuble situé au 316, rue Dumas, sur le territoire de la municipalité de Weedon, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT (6 653 387), du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Compton.

Avec les améliorations, circonstances et dépendances.

**QUE** ladite vente soit consentie pour la somme de TRENTE MILLE DOLLARS (30 000 \$) dont le paiement complet sera effectué lors de la signature de l'acte de transfert devant notaire, en plus des taxes applicables, s'il y a lieu.

**QUE** l'acheteur consent à respecter toutes les conditions de la résolution n°2024-196 et incluses à l'acte de vente.

**QUE** l'acte de vente à intervenir contienne toutes les clauses usuelles en de tels actes.

**QUE** M. Eugène Gagné, maire et Mme Josée Bolduc, directrice générale et greffière-trésorière, soient et ils sont autorisés à signer pour et au nom de la Municipalité le susdit acte de vente à intervenir et tous documents relatifs pour et dans l'intérêt de la Municipalité.

**ADOPTÉE**

#### **9.10 PROLONGATION DE DÉLAIS**

**ATTENDU QUE** le 20 avril 2023 un acte de vente était signé relativement à la vente d'un lot sur le chemin Ferry et de sept lots sur la rue des Pionniers;

**ATTENDU QUE** des lots vendus, quatre restent à construire soit les lots n° 6 461 912, n° 6 461 913, n° 6 461 914 et le n°6 428 237;

**ATTENDU QUE** le propriétaire de ces lots a investi une somme considérable dans le développement de la municipalité;

**ATTENDU QUE** le propriétaire a toujours l'intention de construire une résidence sur chacun de ces lots, mais qu'il ne pourra pas rencontrer les délais initiaux et demande une prolongation;

**ATTENDU QUE** les délais à rencontrer, advenant une rétrocession de ces lots à la Municipalité, équivalent au délai demandé par le propriétaire actuel;

**EN CONSÉQUENCE,**

**2025-032**

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Pierre Bergeron

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** le conseil autorise une prolongation de vingt-quatre (24) mois sur les délais initiaux, au propriétaire des immeubles suivants, pour la construction d'une résidence :

- Un immeuble situé au 3043, chemin Ferry, sur le territoire de la municipalité de Weedon, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE-SEPT (6 428 237), du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Compton;
- Un immeuble situé au 700, rue des Pionniers, sur le territoire de la municipalité de Weedon, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-ET-UN MILLE NEUF CENT DOUZE (6 461 912), du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Compton;
- Un immeuble situé au 710, rue des Pionniers, sur le territoire de la municipalité de Weedon, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-ET-UN MILLE NEUF CENT TREIZE (6 461 913), du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Compton;
- Un immeuble situé au 720, rue des Pionniers, sur le territoire de la municipalité de Weedon, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-ET-UN MILLE NEUF CENT QUATORZE (6 461 914), du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Compton;

**QU'**il est convenu avec le propriétaire que deux nouvelles résidences seront construites lorsqu'une résidence est vendue, actuellement une résidence est à vendre sur la rue des Pionniers et par la suite, lorsque l'une des nouvelles résidences construites sera vendue;

**QUE** dans le cas où ce nouveau délai n'est pas respecté, la municipalité entamera les démarches de rétrocessions le 21 avril 2027, conformément à ce qui est prévu sur l'acte de vente, aux frais du propriétaire.

**ADOPTÉE**

#### **9.11 RÉTROCESSION – 3037, CHEMIN FERRY**

**ATTENDU QUE** le lot n° 6 428 238 du cadastre du Québec correspondant à l'adresse civique 3037, chemin Ferry a été vendu le 16 septembre 2021;

**ATTENDU QUE** devant le non-respect des conditions indiquées dans l'acte de vente, la Municipalité a entamé les démarches de rétrocession dudit terrain;

**ATTENDU QUE** le propriétaire du 3037, chemin Ferry a entamé des démarches juridiques dans le but de ne pas procéder à la rétrocession;

**ATTENDU QUE** le 5 novembre 2024, le propriétaire a déposé une proposition d'entente à l'amiable, soit l'annulation du montant de taxes municipales impayées pour l'immeuble concerné;

**ATTENDU QUE** la Municipalité considère que ce montant représente un montant moindre que le montant qui devrait être engagé en frais juridiques si la proposition de règlement est refusée;

**EN CONSÉQUENCE ;**

**2025-033**

IL EST PROPOSE PAR le conseiller Daniel Groleau

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**QUE** la Municipalité de Weedon accepte l'offre de règlement à l'amiable proposé par le propriétaire du lot n° 6 428 238 du cadastre du Québec et radie les arrérages relatifs à ce terrain.

**QUE** cette résolution abroge la résolution n°2024-238.

**ADOPTÉE**

**10. INFORMATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL**

- Deux personnes impliquées ont reçu la médaille du couronnement Charles III, soit le maire, Eugène Gagné et le citoyen, Luc Ouellet.
- Rencontre le 12 février 2025 concernant l'eau potable à Saint-Gérard.
- Billy remercie les participants de la randonnée nocturne.
- Bingo des loisirs vendredi le 7 février, plaisirs d'hiver le 22 février et activités à la semaine de relâche.

**11. PÉRIODE DE QUESTIONS (exclusivement à l'ordre du jour)**

Des questions sont posées sur les sujets suivants :

- Nombre de maisons qui seront construites sur la rue Dumas ;
- Zone RE-19 du nouveau règlement ;
- L'adoption des règlements ;
- Grandeur des mini maisons, il y a de l'avenir de ce type de maisons ;
- Sentier de motoneiges ;
- Les chevaliers de Colomb reprennent les brunchs le 3<sup>e</sup> dimanche du mois.

**12. LEVÉE DE LA SÉANCE**

**2025-034**

À 20 h 06 le conseiller Daniel Groleau propose la fin de cette séance ordinaire.

Le maire atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par lui de toutes les résolutions qu'il contient au sens de l'article 142 (2) du C.M.

**MUNICIPALITÉ DE WEEDON**

---

Eugène Gagné,

Maire

---

Josée Bolduc,

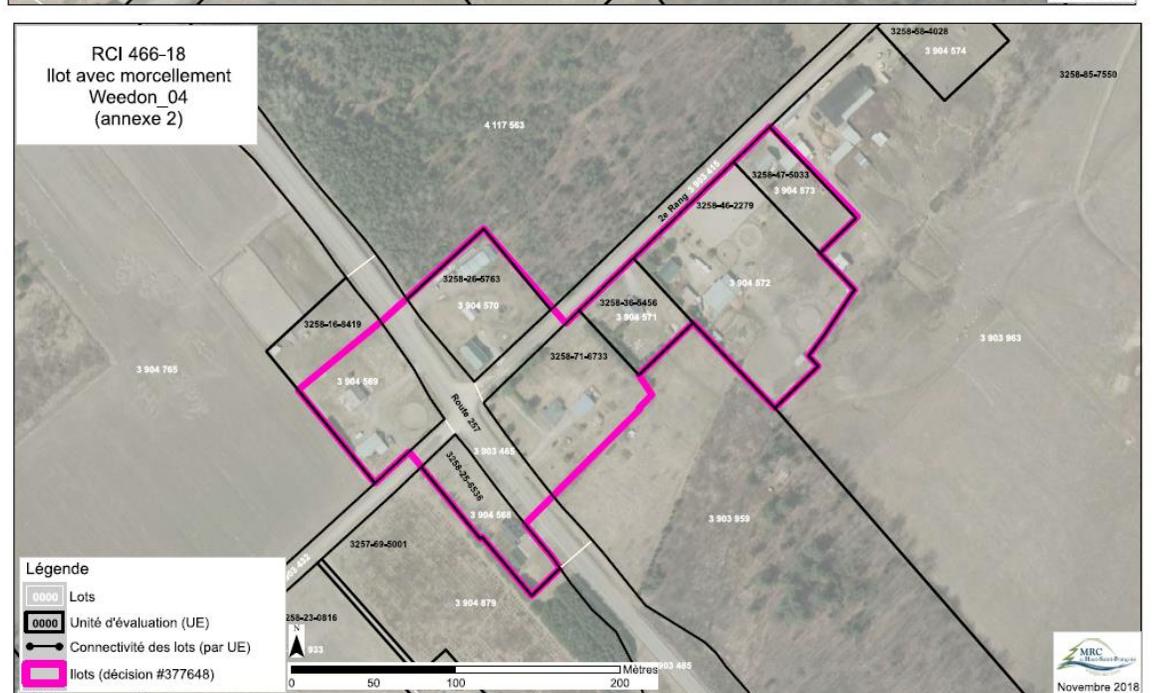
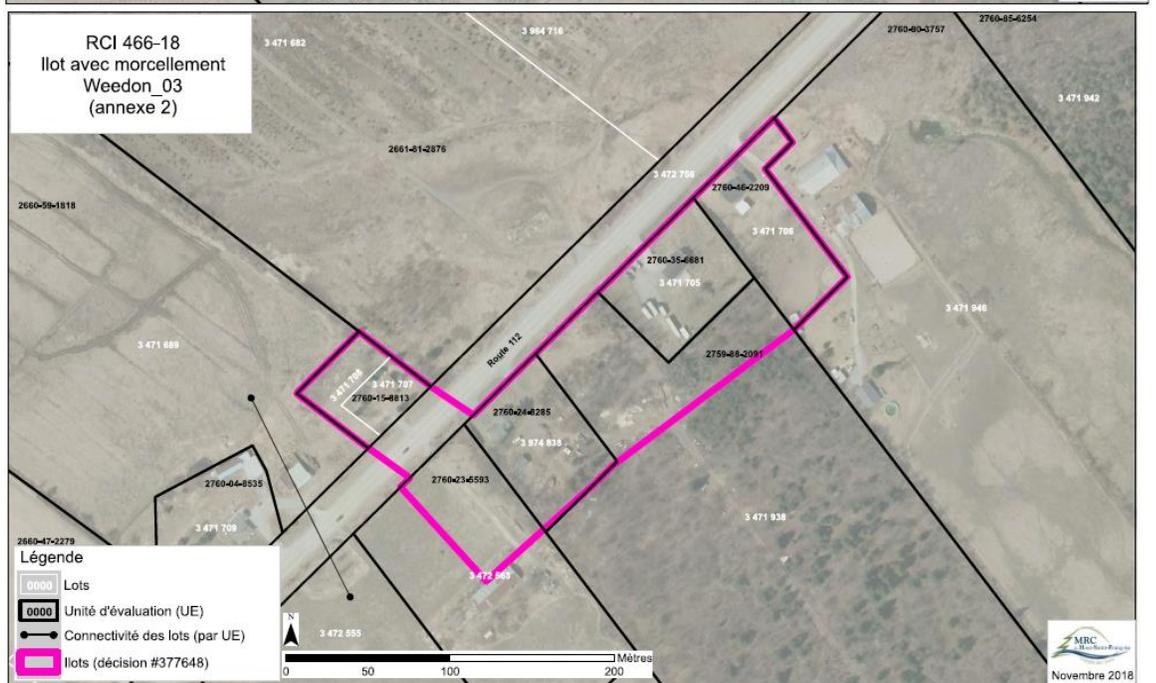
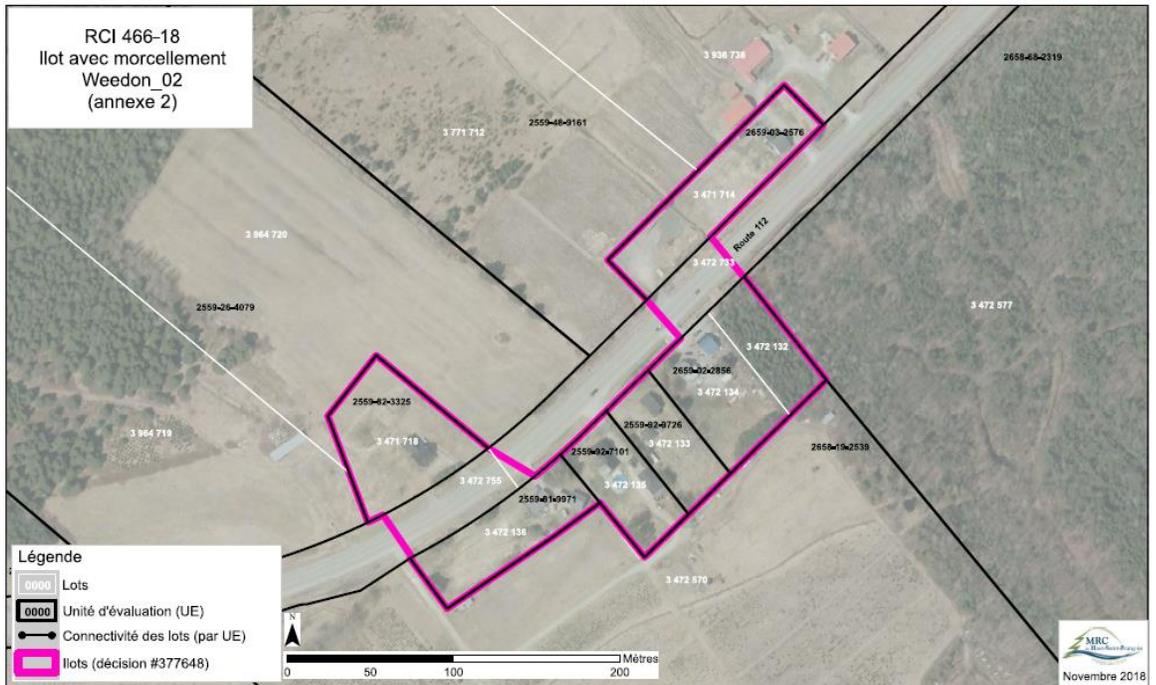
Directrice générale et greffière-trésorière

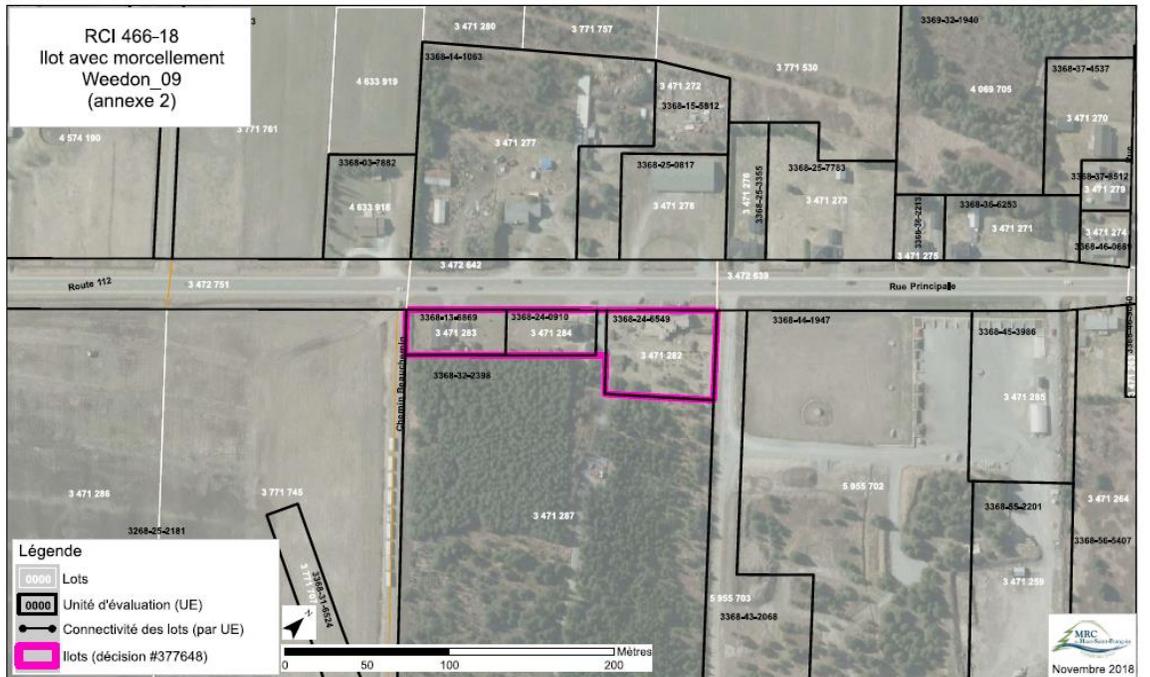
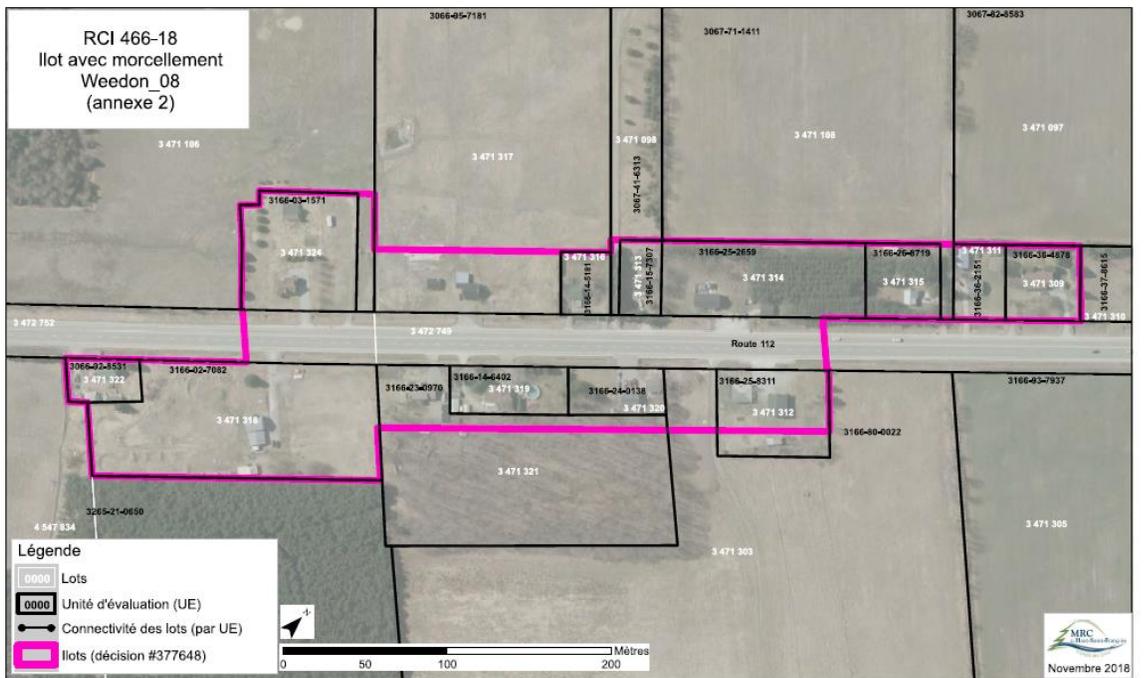
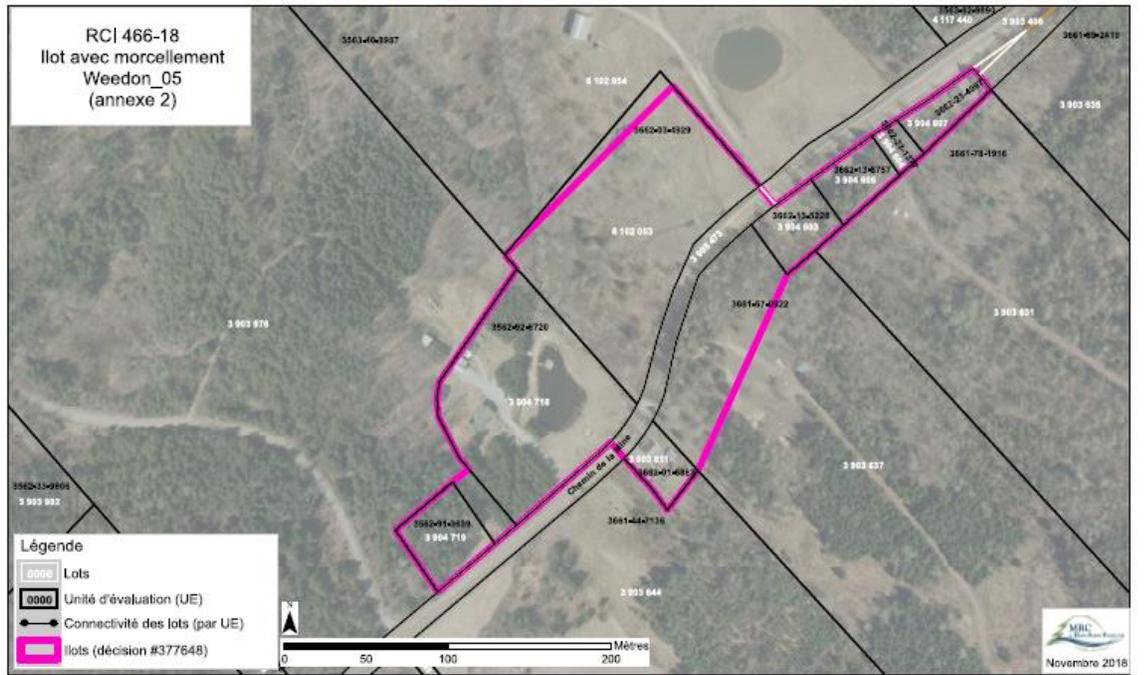
Je, Josée Bolduc, certifie que les dépenses autorisées dans cette séance ont des crédits suffisants.

---

Josée Bolduc, directrice générale et greffière-trésorière

## ANNEXE 1 - Lotissement / ANNEXE 3 – Zonage







## ANNEXE 4 – Zonage

