

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU HAUT ST-FRANCOIS
MUNICIPALITÉ DE WEEDON**

RÈGLEMENT N° 2025-136

RÈGLEMENT 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

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^e 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^e 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^e 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^e 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^e 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 19h36 ;

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,

IL EST PROPOSÉ PAR la conseillère Renée Montgrain

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^e 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^e 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:

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

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 subséquemment 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

LARGEUR (mètres)	SUPERFICIE (hectares)
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 m2).

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 m²). En bordure d'un plan d'eau, cette superficie peut être portée à un maximum de quatre mille mètres carrés (4000 m²).

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

Eugène Gagné
Maire

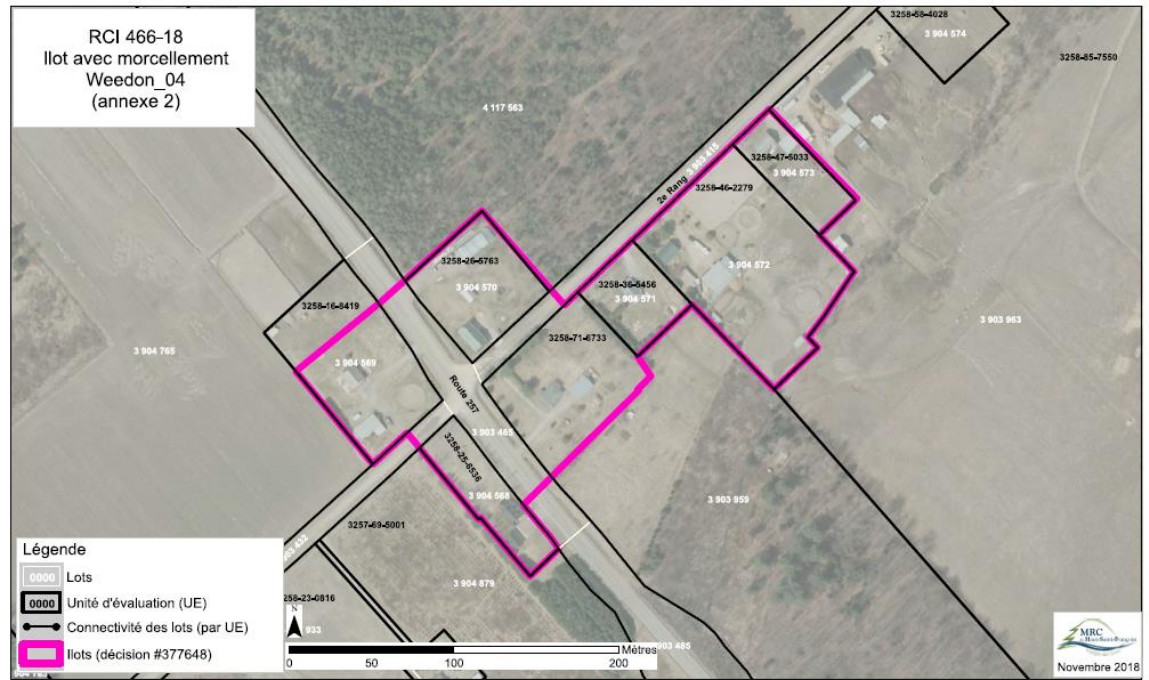
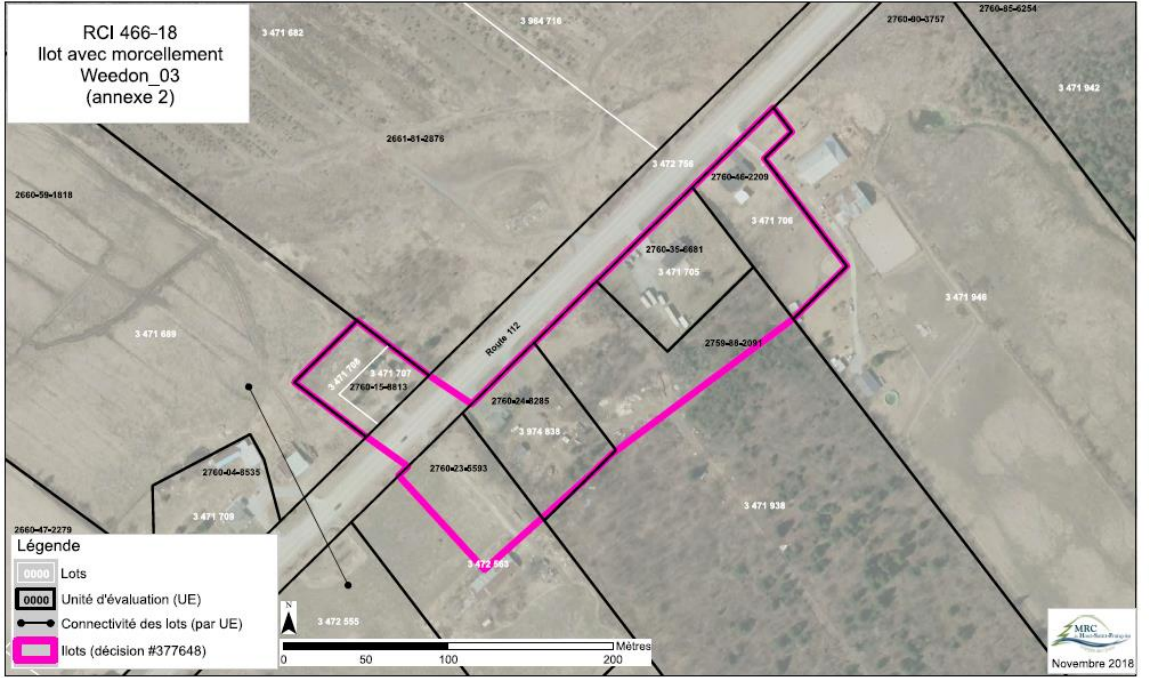
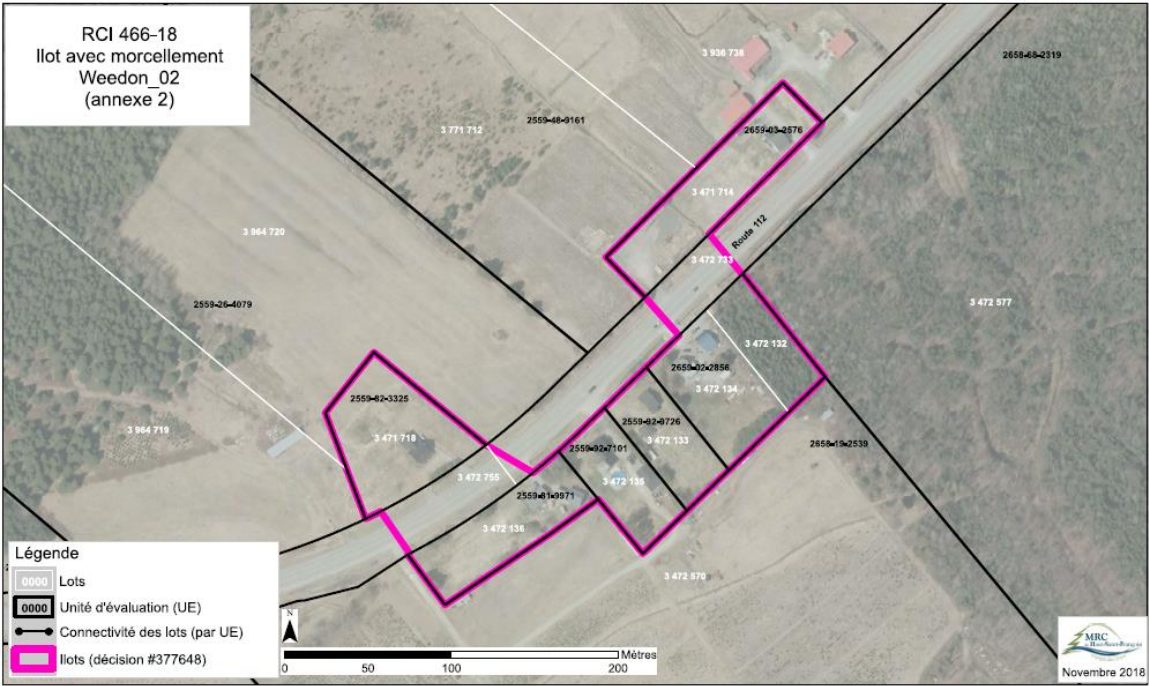
Josée Bolduc
Directrice générale et
Greffière-trésorière

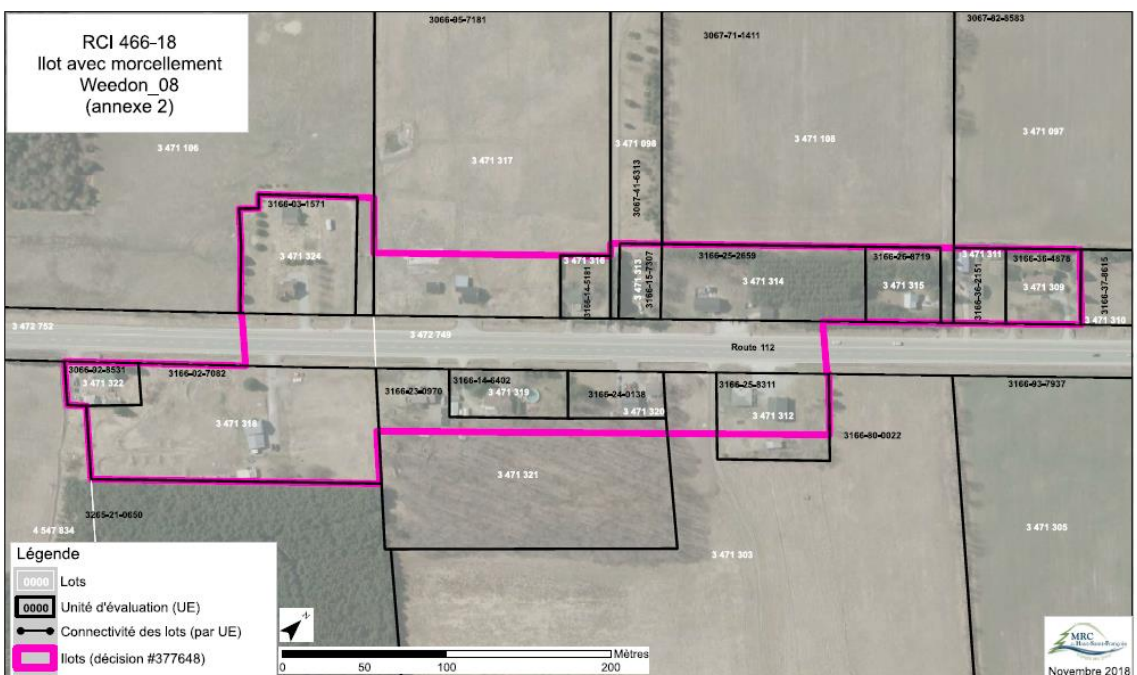
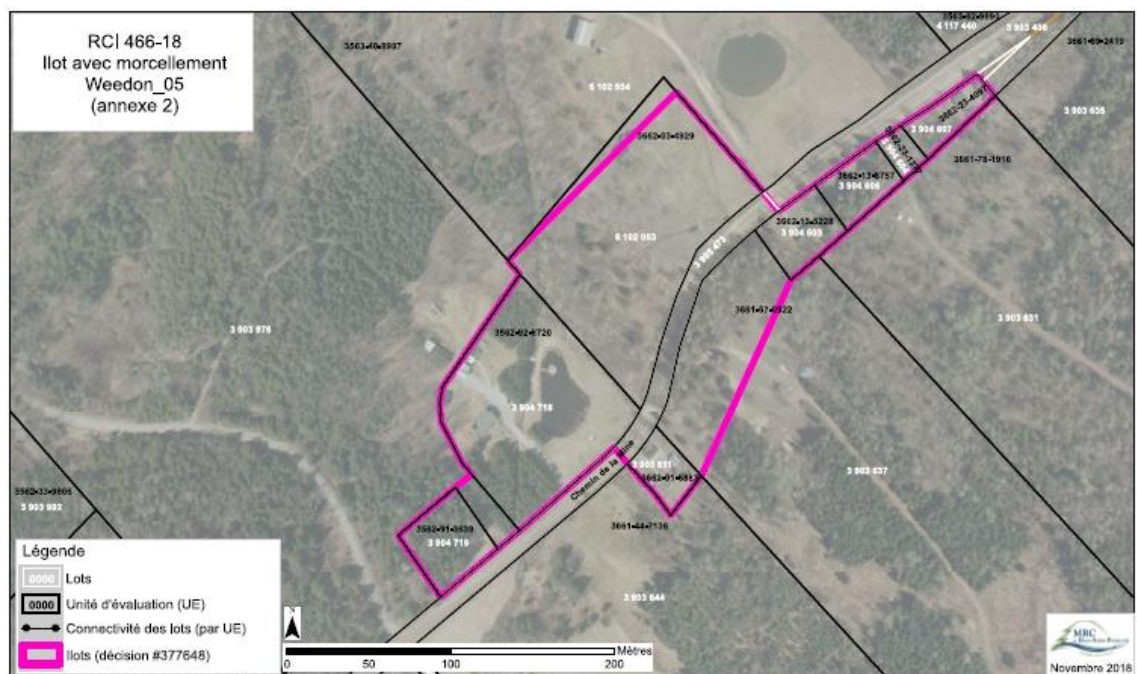
Avis de motion : 3 février 2025
Adoption du projet : 3 février 2025
Adoption : 3 mars 2025
Résolution : n°2025-063
Publication : 7 juillet 2025

[illegible]

Grille des spécifications présent au règlement

ANNEXE 3





ANNEXE 4

