



RÈGLEMENT NUMÉRO 2022-12 AMENDANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2022-04 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE, AFIN DE PERMETTRE, SOUS CERTAINES CONDITIONS, L'INSERTION RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE

Résolution 2022.07.12

CONSIDÉRANT que la MRC des Maskoutains a adopté le Règlement numéro 21-590 afin d'apporter des modifications à son schéma d'aménagement révisé, en lien avec les critères relatifs à l'insertion résidentielle en zone agricole ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 58 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité a l'obligation d'adopter un règlement de concordance pour assurer la conformité au schéma d'aménagement révisé ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par Isabelle Hébert à la séance du conseil tenue le 6 juin 2022 ;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement a été adopté lors de cette même séance du conseil ;

CONSIDÉRANT que les modifications demandées par la MRC des Maskoutains ont été apportées au projet de règlement ;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal a tenu une assemblée publique de consultation le 4 juillet 2022 afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les personnes intéressées et qu'aucune question n'a été soulevée ;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Vanessa Lemoine

Appuyée par Léonard Gaudette

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ des membres du conseil présents décrète ce qui suit :

PARTIE I, DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. **Le présent règlement s'intitule projet de règlement numéro 2022-12 amendant le règlement numéro 2022-04 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser, sous certaines conditions, l'insertion résidentielle en zone agricole.**
2. **Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.**

PARTIE II, DISPOSITIF DU RÈGLEMENT

3. **L'article 3.1 est modifié et se lit désormais comme suit :**

3.1 *Transmission de la demande et documents d'accompagnement*

La demande doit être transmise au fonctionnaire désigné. La demande doit notamment être signée par le propriétaire de l'emplacement concerné, ou son mandataire dûment autorisé par procuration, et être accompagnée des renseignements et documents énumérés aux articles 4.4 et 5.3.

4. **Le titre du chapitre 4 est modifié et se lit désormais comme suit :**

CHAPITRE 4 CATEGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES ET CRITERES D'EVALUATION DANS LE CADRE D'UN REMPLACEMENT, EN ZONE AGRICOLE, D'USAGE COMMERCIAL OU INDUSTRIEL EXISTANT PAR UN NOUVEL USAGE DE TYPE COMMERCIAL OU INDUSTRIEL COMPLEMENTAIRE A L'AGRICULTURE

5. **L'article 4.4 est ajouté à la suite de l'article 4.3 comme suit :**

4.4 *Documents d'accompagnement*

La demande visant un remplacement mentionné à l'article 4.2 doit notamment être signée par le propriétaire de l'emplacement concerné, ou son mandataire dûment autorisé par procuration, et être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- La date de la demande ;
- Les noms, prénoms et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire ;
- L'identification de l'emplacement visé par la demande ;
- Une description détaillée de la nature du projet faisant l'objet de la demande ;
- Une description détaillée des caractéristiques de l'emplacement concerné ainsi qu'une description sommaire des caractéristiques du milieu environnant ;
- L'échéancier prévu pour la réalisation du projet ;
- Des photographies récentes du terrain visé par les travaux ainsi que du voisinage ;
- Un plan d'aménagement du site (incluant l'aménagement extérieur et paysager) ;
- Une description des activités commerciales ou industrielles précédentes ou actuelles, s'il y a lieu et projetées ;
- Une description des contraintes liées au bruit, aux odeurs, à la qualité de l'air ou toutes autres nuisances susceptible d'incommoder le voisinage ;
- Une projection de l'entreprise pour les dix prochaines années ;
- L'emplacement des accès pour les véhicules, l'espace de stationnement et l'aire de chargement/déchargement ;
- Les études nécessaires à l'évaluation du projet relativement aux installations d'élevage avoisinantes ;
- Le système d'approvisionnement en eau potable et le système de traitement des eaux usées ;
- Une démonstration que l'utilisation du site et des bâtiments existants aux fins projetées n'ajoutent pas de contraintes additionnelles sur le milieu environnant ;
- Une démonstration que le projet apparaît sans impacts négatifs sur la ressource sol et sur la poursuite et le développement des activités agricoles avoisinantes ;
- Une orthophoto des bâtiments et des installations d'élevage à l'égard des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs selon les dispositions de l'article 2.13 du règlement de permis et certificats no. 2017-05 ;
- Le type de construction ;
- Date de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et un résumé de l'Avis favorable.

Outre les informations et documents identifiés au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger que le requérant fournisse toute étude ou expertise complémentaire afin d'être en mesure de procéder à l'évaluation du projet.

6. Le chapitre 5 est remplacé par ce qui suit :

CHAPITRE 5 CATEGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES ET CRITERES D'EVALUATION DANS LE CADRE D'UNE INSERTION RESIDENTIELLE EN MILIEU AGRICOLE

5.1 Zones admissibles

Les projets particuliers visant l'insertion résidentielle sont autorisés dans les zones Les projets particuliers peuvent seulement être autorisés dans les zones à préfixe A (A-101, A-102, A-103, A-104, A-105, A-106, A-201, A-202, A-301, A-302, A-303, A-304, A-305, A-306, A-307, A-308, A-309, A-310, A-311, A-312 et A-313) telles qu'elles sont définies à l'**Annexe C** du règlement de zonage no. 2017-02

De plus, un projet particulier ne peut en aucun cas être autorisé dans toute partie du territoire soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

5.2 Catégories de projets particuliers admissibles

- Insertion d'une résidence unifamiliale isolée dans l'affectation agricole dynamique - A1.

5.3 Documents d'accompagnement

La demande visant une insertion résidentielle mentionnée à l'article 5.2 doit notamment être signée par le propriétaire de l'emplacement concerné, ou son mandataire dûment autorisé par procuration et être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- La date de la demande ;
- Les noms, prénoms et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire ;
- L'identification de l'emplacement visé par la demande ;
- Une description détaillée de la nature du projet faisant l'objet de la demande ;
- Une description détaillée des caractéristiques de l'emplacement concerné, ainsi qu'une description sommaire des caractéristiques du milieu environnant ;
- L'échéancier prévu pour la réalisation du projet ;
- L'implantation au sol de la résidence et des bâtiments accessoires à ériger sur le terrain ;
- L'intégration des bâtiments au contexte bâti environnant ;
- Les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des boisés et des plantations existantes et prévues ;
- Le système d'approvisionnement en eau potable et le système de traitement des eaux usées ;
- Des photographies récentes du terrain visé par les travaux ainsi que du voisinage ;
- Une description des activités commerciales ou industrielles précédentes ou actuelles, s'il y a lieu et projetées ;
- Une description des contraintes liées au bruit, aux odeurs, à la qualité de l'air ou toutes autres nuisances susceptible d'incommoder le voisinage ;
- L'identification de l'emplacement des accès pour les véhicules et de l'espace de stationnement ;
- Les études nécessaires à l'évaluation du projet relativement aux installations d'élevage avoisinantes ;
- Une démonstration que l'utilisation du site et des bâtiments existants aux fins projetées n'ajoutent pas de contraintes additionnelles sur le milieu environnant ;
- Une démonstration que le projet apparaît sans impacts négatifs sur la ressource sol et sur la poursuite et le développement des activités agricoles avoisinantes ;
- Une orthophoto des bâtiments et des installations d'élevage à l'égard des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs selon les dispositions de l'article 2.13 du règlement de permis et certificats no. 2017-05 ;
- Le type de construction ;
- Date de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et un résumé de l'Avis favorable.

Outre les informations et documents identifiés au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger que le requérant fournisse toute étude ou expertise complémentaire afin d'être en mesure de procéder à l'évaluation du projet.

5.4 Critères d'évaluation et conditions pour un projet d'insertion résidentielle en milieu agricole

Conformité au plan d'urbanisme

- a) Le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Généralités

- 1) Le lot doit être situé dans l'aire d'affectation Agricole – Dynamique A1 correspondant aux zones à préfixe « A » telles qu'identifiées à l'**annexe C** du règlement no. 2017-02.
- 2) Le lot doit déjà être subdivisé, vacant ou utilisé à une fin résidentielle comportant une habitation au moment de l'entrée en vigueur du Règlement numéro 09-289 modifiant le Schéma d'aménagement révisé [29 MARS 2010].
- 3) Le lot ne peut être situé sur des sols organiques tels qu'identifiés à l'Annexe H du SAR de la MRC des Maskoutains.

- 4) *Le lot doit être adjacent à une rue publique ou privée existante à l'entrée en vigueur du Règlement numéro 09-289 modifiant le Schéma d'aménagement révisé [29 MARS 2010].*
- 5) *Le lot doit être déjà desservi par au moins un (1) service municipal d'aqueduc et/ou d'égout au moment de l'entrée en vigueur du Règlement numéro 09-289 modifiant le SAR [29 MARS 2010] afin de consolider les infrastructures municipales.*
- 6) *Le lot doit répondre aux normes minimales de lotissement prévues au règlement de lotissement no. 2017-03.*
Malgré ce qui précède, un lot riverain aux rivières Yamaska et Noire qui était cadastré ou qui était décrit dans ses dimensions actuelles dans un acte notarié, à la date du jour précédant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC des Maskoutains (Règlement numéro 83-9 portant sur le contrôle intérimaire en vigueur le 21 mars 1983), peut faire l'objet d'une insertion résidentielle.
Ces normes sont conséquentes de la présence ou de l'absence d'un service d'aqueduc et/ou d'égout de même que de la présence ou non d'un cours d'eau. Elles permettent de garantir, à long terme, la salubrité du milieu en regard de la disposition des eaux usées et d'un approvisionnement en eau potable de qualité.
- 7) *Il est autorisé de regrouper un ou plusieurs lots contigus et déjà subdivisés et vacants afin de former un (1) seul lot qui répond aux normes minimales de lotissement prévues au règlement de lotissement 2017-03. Ce regroupement ne peut servir qu'à l'implantation d'une (1) seule résidence.*
- 8) *Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé et vacant afin de créer un ou plusieurs autres lots et d'y planter plus d'une résidence.*
- 9) *Une superficie suffisante du lot doit être située à l'extérieur d'une zone de contrainte naturelle (zone d'inondation, zone d'inondation par embâcle de glace et zone de mouvement de terrain (telles qu'identifiées dans les règlements d'urbanisme no. 2017-01 et no. 2017-02)) afin de permettre l'implantation d'une résidence à l'extérieure de toute zone de contrainte naturelle.*
- 10) *Une superficie suffisante du lot doit être située à l'extérieur de la rive afin de permettre l'implantation d'une résidence et de ses bâtiments accessoires dans le respect de la bande de protection riveraine telle que définie au règlement de zonage 2017-02.*
- 11) *L'insertion résidentielle ne doit pas entraîner des contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité. Par conséquent, sur le principe de l'article 79.2.1 de la LPTAA, toute nouvelle résidence construite dans le cadre d'une insertion résidentielle et qui répond aux dispositions normatives du règlement de zonage no. 2017-02 ainsi que celles prévues au présent règlement sera réputée inexistante aux fins de l'application des distances séparatrices relatives aux odeurs, et ce, peu importe si la résidence a été construite avant l'exploitation agricole.*
- 12) *L'insertion résidentielle ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle A2 ou d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle et commerciale A3 telle qu'identifiée à l'Annexe H du SAR.*
- 13) *Aucune terre agricole localisée en arrière lot ne doit être enclavée, c'est-à-dire sans accès à une rue privée ou publique.*
- 14) *Le type de résidence autorisé se limite à la résidence unifamiliale isolée (un seul logement), à l'exclusion de la résidence de type maison mobile qui est prohibée.*
- 15) *La résidence ne peut être jumelée ou transformée en un « immeuble protégé » tel que défini à l'annexe A du règlement de zonage no. 2017-02.*
- 16) *Tout projet particulier d'insertion dont l'accès à la propriété s'effectue à partir des routes du réseau supérieur devra se conformer aux normes du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports qui réglementent les accès à ces routes.*

5.5 Tenu d'un registre

Les projets impliquant l'insertion d'une résidence doivent être inscrits dans le registre particulier des résidences construites sous le régime de l'insertion résidentielle. Ce dernier doit être maintenu à jour et être transmis à la MRC au plus tard avant le 31 janvier de chaque année, afin de garantir une gestion efficace de tels dossiers. Le registre doit également contenir les demandes de projet refusées, soit par la municipalité, la MRC ou la CPTAQ.

Ce registre doit contenir minimalement les renseignements suivants :

- Le nom du requérant;
- Le numéro de lot et le numéro matricule;
- Le nom de la voie de circulation;
- Le type de construction;
- Date de la demande du projet;
- Date de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et un résumé de l'avis favorable ou défavorable;
- Le numéro et la date de résolution du conseil municipal. Dans le cas d'un refus de la part du conseil un résumé des motifs.

7. Le chapitre 6 « dispositions finales » est ajouté à la suite du chapitre 5 et se lit comme suit :

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Entrée en vigueur

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue dans les règlements normatifs de la municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville.

Ce règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Guy Robert
Maire

Émilie Petitclerc
Directrice générale et secrétaire-
trésorière

PARTIE III, DISPOSITIONS FINALES

8. Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement no. 2022-04 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.
9. Ce règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Guy Robert
Maire

Lorry Herbeuval
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion et dépôt du projet de règlement :	6 juin 2022
Adoption du projet de règlement :	6 juin 2022
Avis public d'adoption du projet de règlement :	7 juin 2022
Avis de tenue d'une assemblée publique de consultation :	7 juin 2022
Tenue de l'assemblée publique de consultation :	4 juillet 2022
Adoption du règlement :	4 juillet 2022
Avis public d'adoption du règlement :	7 juillet 2022
Certificat de conformité de la MRC des Maskoutains :	
Avis public d'entrée en vigueur :	