



## Règlement no 2022-04 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble mis à jour avec ses amendements (règlements no 2022-12)

**Mis à jour en juin 2024**

**PROVINCE DE QUEBEC**

**MUNICIPALITE REGIONALE DE COMTE LES MASKOUTAINS**

**MUNICIPALITE DE SAINT-BERNARD-DE-MICHAUVILLE**

intitulé Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

## TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1 Titre du règlement	3
1.2 Objectif	3
1.3 Amendement	3
1.4 Préséance	3
1.5 Dispositions générales	3
1.6 Unités de mesure	3
1.7 Validité	3
1.8 Terminologie	3
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET SANCTION	4
2.1 Application du règlement	4
2.2 Fonctionnaire désigné	4
2.3 Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné	4
2.4 Contraventions et sanctions	4
CHAPITRE 3 PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE	5
3.1 Transmission de la demande et documents d'accompagnement	5
<i>La demande doit être transmise au fonctionnaire désigné. La demande doit notamment être signée par le pccompagnée des renseignements et documents énumérés aux articles 4.4 et 5.3.</i>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.2 Réception de la demande	6
3.3 Tarification applicable	6
3.4 Étude par le comité consultatif d'urbanisme	6
3.5 Décision du conseil	6
3.6 Délai	6
3.7 Consultation publique et approbation référendaire	6
3.8 Avis de la demande	7
3.9 Transmission de la résolution à la MRC des Maskoutains	7
3.10 Décision de la MRC des Maskoutains	7
3.11 Autorisation de la commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)	7
3.12 Émission du permis ou du certificat	7
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	8
4.1 Zones admissibles	8
4.2 Catégories de projets particuliers admissibles	8
4.3 Critères d'évaluation	8
4.4 Documents d'accompagnement	9
CHAPITRE 5 CATEGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES ET CRITERES D'EVALUATION DANS LE CADRE D'UNE INSERTION RESIDENTIELLE EN MILIEU AGRICOLE	11
5.1 Zones admissibles	11
5.2 Catégories de projets particuliers admissibles	11
5.3 Documents d'accompagnement	11
5.4 Critères d'évaluation et conditions pour un projet d'insertion résidentielle en milieu agricole	12
5.5 Tenu d'un registre	13
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES	14
6.1 Entrée en vigueur	14

# CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

## 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les projets particuliers de Construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

## 1.2 OBJECTIF

Le principal objectif de ce règlement est de permettre à la Municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville de se prévaloir des dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin d'être en mesure, à certaines conditions, d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble malgré le fait qu'il déroge au règlement d'urbanisme de la municipalité

## 1.3 AMENDEMENT

Le présent règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

## 1.4 PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

## 1.5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa ;
- Le masculin comprend les deux genres ;
- L'emploi du mot « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif ;
- Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

## 1.6 UNITÉS DE MESURE

Les mesures apparaissant dans le présent règlement sont indiquées en unités du Système International (système métrique).

## 1.7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

## 1.8 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'**annexe A** du règlement de zonage no. 2017-02 ou dans la réglementation d'urbanisme en vigueur.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET SANCTION

### 2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et de ses adjoints dûment nommés par résolution du conseil.

### 2.2 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

La personne désignée à l'article 2.1 est identifiée au présent règlement par le terme de « fonctionnaire désigné ».

### 2.3 FONCTIONS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement de permis et certificats no. 2017-05 de la municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville.

### 2.4 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 200 \$ si le contrevenant est une personne civile et d'au moins 400 \$ si le contrevenant est une personne morale

Le montant maximal d'une amende, pour une première infraction, est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal de l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Le conseil autorise le fonctionnaire désigné à l'application du règlement et ses adjoints à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux dispositions du présent règlement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

# CHAPITRE 3 PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE

Toute demande d'autorisation soumise dans le cadre du présent règlement est assujettie à la procédure suivante.

## 3.1 TRANSMISSION DE LA DEMANDE ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Modifié par reg.  
2022-12

*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.*

~~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 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 reliées 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.~~

~~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.~~

### **3.2 RÉCEPTION DE LA DEMANDE**

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné s'assure que tous les documents et renseignements prévus au présent règlement ont été fournis. Le cas échéant, il indique au requérant les documents ou renseignements manquants. Le délai d'évaluation de la demande ne s'amorce que lorsque le dossier est complet.

Lorsque tous les documents et renseignements nécessaires ont été fournis, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

Une copie du dossier doit également être transmise à la MRC des Maskoutains pour avis du comité consultatif agricole (CCA) et du comité aménagement et environnement (CAE).

### **3.3 TARIFICATION APPLICABLE**

Les tarifs suivants doivent être payés à l'ordre de la Municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville dans le cadre de toute nouvelle demande de projet particulier.

- a) Une somme de 250 \$ pour l'étude de la demande.
- b) Une somme de 1000 \$ suite à une résolution favorable du conseil concernant la demande de projet particulier. Cette somme doit être versée dans les 15 jours suivant l'acceptation de la demande et servira à défrayer les frais d'urbanismes et les autres coûts reliés au traitement de la demande.

À défaut par le requérant de verser les sommes requises aux moments prévus, la demande de modification est considérée retirée.

### **3.4 ÉTUDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation de la demande, selon les critères prévus au présent règlement, et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

### **3.5 DÉCISION DU CONSEIL**

Suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, le conseil municipal approuve ou désapprouve par résolution la demande qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Dans l'étude de la demande, le conseil municipal doit prendre en considération les critères d'évaluation prévus au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal appuie la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet, notamment l'établissement d'un délai pour le début ou la réalisation de toute partie du projet. La résolution peut également spécifier que le fait de débiter le projet, avant la date fixée, entraîne l'annulation de l'autorisation accordée.

La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

### **3.6 DÉLAI**

Le projet de résolution appuyant la demande ou la résolution désapprouvant celle-ci doit être adopté par le conseil municipal au plus tard 150 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

### **3.7 CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION RÉFÉRENDIAIRE**

La résolution par laquelle le conseil approuve la demande est soumise aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme compte tenu des adaptations nécessaires. À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 10 du troisième alinéa de l'article 123 de cette même loi.

### **3.8 AVIS DE LA DEMANDE**

En plus des dispositions applicables identifiées à l'article précédent, le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'un projet de résolution accordant la demande d'un projet particulier, le greffier doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

### **3.9 TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION À LA MRC DES MASKOUTAINS**

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande, le greffier en transmet une copie certifiée accompagnée du dossier complet à la MRC des Maskoutains, afin que le projet soit analysé par le comité consultatif agricole (CCA) ainsi que par le comité aménagement et environnement (CAE).

### **3.10 DÉCISION DE LA MRC DES MASKOUTAINS**

Suite aux avis préalables du comité consultatif agricole (CCA) et du comité aménagement et environnement (CAE), le conseil de la MRC autorise ou refuse par résolution le projet de changement d'usage commercial ou industriel.

### **3.11 AUTORISATION DE LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC (CPTAQ)**

Lorsqu'exigé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec, une fois la résolution de la MRC accordant la demande de projet particulier en vigueur, le demandeur doit soumettre une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

### **3.12 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT**

Le permis de construction ou le certificat d'autorisation sera émis par le fonctionnaire désigné sur présentation de l'avis favorable de la Commission de protection du territoire agricole du Québec et sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil de la MRC des Maskoutains autorise la demande d'un projet particulier, sous réserve de respecter de toutes les conditions suivantes :

- a) La demande respecte les dispositions applicables prévues au présent règlement, ainsi que dans tout autre règlement municipal. C'est le cas, notamment, des dispositions applicables pour l'émission de tout permis ou certificat ;
- b) La demande respecte toute condition prévue dans la résolution du conseil autorisant le projet particulier ;
- c) La demande est faite pour le projet tel qu'il a été approuvé par le conseil municipal. Si le projet déposé pour la demande de permis ou certificat comporte des modifications, autres que celles qui ont fait l'objet de l'autorisation du conseil, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement ;

# CHAPITRE 4 CATEGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES ET CRITERES D'ÉVALUATION 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

## CHAPITRE 4 — ZONES ET CATÉGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

### 4.1 ZONES ADMISSIBLES

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 au plan de zonage de la municipalité.

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.

### 4.2 CATÉGORIES DE PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES

Les catégories de projets suivants sont admissibles à une demande de projet particulier :

- a) Remplacement d'un usage commercial non agricole par un usage commercial complémentaire à l'agriculture ;
- b) Remplacement d'un usage industriel non agricole par un usage commercial complémentaire à l'agriculture ;
- c) Remplacement d'un usage industriel non agricole par un usage industriel complémentaire à l'agriculture.

### 4.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier sont les suivants :

#### Conformité au plan d'urbanisme

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

#### Généralités

- a) Le projet de remplacement d'un usage commercial ou industriel doit assurer une cohabitation harmonieuse avec les activités agricoles et rurales avoisinantes ;
- b) Un usage déjà conforme ne peut pas faire l'objet d'une modification d'usage par le présent procédé de demande de PPCMOI ;
- c) Le bâtiment commercial ou industriel doit être situé dans l'une des zones énumérées à l'article 4.1 du présent règlement ;
- d) La fonction commerciale autorisée dans un changement d'usage est la fonction de « commerce complémentaire à l'agriculture » et ne doit pas être qualifiée de « fonction structurante » telle que définie à l'**annexe A** du règlement de zonage no. 2017-02 ;
- e) La fonction industrielle autorisée dans un changement d'usage est la fonction « industrie complémentaire à l'agriculture » tel que défini à l'**annexe A** du règlement de zonage no. 2017-02. Malgré ce qui précède, l'usage « abattoirs » n'est autorisé que dans les zones à préfixe 300 (A-301, A-302, A-303, A-304, A-305, A-306, A-307, A-308, A-309, A-310, A-311 et A-312), soit à l'extérieur des zones sensibles adjacentes au périmètre urbain et de toute zone d'interdiction ;

- f) Le ou les bâtiments visés par la demande doivent être utilisés seulement à des fins commerciales ou industrielles au moment de la demande. Si le ou les bâtiments sont vacants, il faut se référer à sa dernière utilisation d'au plus de 60 mois et elle doit être de nature commerciale ou industrielle ;
- g) Les bâtiments érigés doivent être en bonne condition pour être réutilisés ;
- h) La construction d'un nouveau bâtiment principal est interdite ;
- i) Seule la superficie du lot reconnue par une autorisation ou protégée par droits acquis peut faire l'objet d'une demande de changement d'usage commercial ou industriel ;
- j) Lorsque le bâtiment est vacant lors de la demande, l'usage précédent est l'usage de référence. La vacance ne doit pas excéder 60 mois à partir de la demande du projet particulier ;
- k) Le type de commerce et industrie autorisé dans un changement d'usage ne doit pas être un « immeuble protégé » ni être jumelé ou transformé en un « immeuble protégé » ;
- l) Le changement d'usage commercial et industriel ne doit pas entraîner des contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité ni n'aura pas pour effet de compromettre l'activité agricole périphérique ni d'engendrer aucune nuisance additionnelle pour le voisinage immédiat ;
- m) Le demandeur doit faire la preuve qu'il est peu probable que le lot retourne à l'agriculture ;
- n) Si une portion du lot est utilisée à des fins agricoles, elle doit être exclue de la demande et demeurer à l'agriculture ;
- o) Il n'est pas autorisé d'agrandir le lot pour l'utilisation projetée ;
- p) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé afin de créer un ou plusieurs autres lots et autoriser et créer d'autres usages commerciaux ou industriels ;
- q) Aucune terre agricole localisée en arrière d'un lot ne doit être enclavée, c'est-à-dire sans accès à une rue privée ou publique ;
- r) Le projet de changement d'usage ne doit pas permettre l'extension ou la création d'une aire d'affectation agricole mixte de type A3, A4 et A5 telle qu'identifiée à l'Annexe H du schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC des Maskoutains.

#### 4.4 DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Modifié par reg.  
2022-12

*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.*

# 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*

Modifié par reg.  
2022-12

*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

Modifié par reg.  
2022-12

- *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 :*

Modifié par reg.  
2022-12

- *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 reliées 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 RÉSIDENIELLE EN MILIEU AGRICOLE

### Conformité au plan d'urbanisme

Modifié par reg.  
2022-12

- 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 implanter 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.*

Modifié par reg.  
2022-12

- 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

Modifié par reg.  
2022-12

*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 :*

Modifié par reg.  
2022-12

- *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.*
- 

## CHAPITRE 5 — DISPOSITIONS FINALES

### 5.1 — 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.~~

