



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS**

Extrait du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du conseil de la MRC du Haut-Saint-François tenue le 28 novembre 2018 et à laquelle sont présents les conseillers suivants :

Nathalie Bresse, Ascot Corner	Walter Dougherty, Bury
Denis Dion, Chartierville	Sylvie Lapointe, Cookshire-Eaton
Mariane Paré, Dudswell	Lyne Boulanger, East Angus
Bertrand Prévost, Hampden	Johanne Delage, La Patrie
Céline Gagné, Lingwick	Lionel Roy, Newport
Yann Vallières, Saint-Isidore-de-Clifton	Iain MacAulay, Scotstown
Richard Tanguay, Weedon	Gray Forster, Westbury

Tous formant quorum sous la présidence du préfet Robert G. Roy

Sont aussi présents : Dominic Provost, directeur général et secrétaire-trésorier
Lyne Gilbert, secrétaire de direction

RÉSOLUTION N° 2018-11-9171

RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE N° 466-18

Règlement de contrôle intérimaire relatif aux conditions d'implantation résidentielle dans la zone agricole permanente suite à la révision de l'article 59 (LPTAA)

CONSIDÉRANT QU'est en vigueur sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-François, un schéma d'aménagement et de développement, que ce schéma a été adopté par le règlement n° 124-98 et qu'il est intitulé : « *Schéma d'aménagement révisé* »;

CONSIDÉRANT QUE la MRC s'est adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, ci-après citée [la Commission] dans le but de bonifier l'entente à portée collective prévue à l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) ayant pris effet sur le territoire de la MRC par la décision 341291 le 4 novembre 2005;

CONSIDÉRANT QU'en 2005 la MRC s'est prévalu de cette possibilité sur des îlots déstructurés de la zone agricole (Volet 1) ainsi que sur des lots de superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement (grandes superficies) (Volet 2) tel que le prévoit ladite loi;

CONSIDÉRANT QUE la décision numéro 341291 rendue par la Commission pour la MRC du Haut-Saint-François fut la toute première au Québec;

CONSIDÉRANT QUE la MRC a souhaité bonifier l'entente à portée collective puisque les décisions récentes de la Commission applicables à d'autres MRC contiennent des aspects qui ne furent pas envisagés lors de la première décision de 2005 (îlots sans morcellement, conversion à des fins résidentielles d'un usage commercial);

CONSIDÉRANT QUE la MRC a souhaité bonifier l'entente à portée collective afin d'y intégrer entre autres de nouveaux îlots déstructurés non évalués lors de la première décision;

CONSIDÉRANT QUE la MRC a donc déposé, le 20 mars 2013, via la résolution 2013-03-5127, une nouvelle demande à portée collective dans le but d'obtenir de nouvelles autorisations à des fins résidentielles en zone agricole;

CONSIDÉRANT QUE cette demande visait tant le volet 1 que le volet 2;

CONSIDÉRANT QUE cette demande visait également à modifier légèrement certains îlots déstructurés circonscrits dans la décision numéro 341291 afin d'en ajuster les limites suite à la réforme cadastrale;

CONSIDÉRANT QUE la Commission a jugé la demande recevable;

CONSIDÉRANT QUE la Fédération de l'union des producteurs agricoles de l'Estrie a refusé de négocier le volet 2 avant que la MRC ne réalise un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) en collaboration étroite avec elle;

CONSIDÉRANT QUE la Fédération de l'union des producteurs agricoles de l'Estrie a toutefois accepté de participer sans condition préalable aux négociations pour la modification et la révision d'une demande à portée collective portant uniquement sur le volet 1;

CONSIDÉRANT QUE le comité administratif de la MRC a recommandé au conseil de la MRC de retirer de la demande le volet 2 afin de permettre la poursuite des négociations;

CONSIDÉRANT QUE par sa résolution numéro 2013-09-8224 adoptée le 18 septembre 2013, le conseil de la MRC a avisé la Commission qu'elle retirait temporairement le volet 2 de sa demande à portée collective;

CONSIDÉRANT QUE quatre rencontres ont eu lieu entre les principaux intervenants concernés, soit la Commission, la Fédération de l'union des producteurs agricoles de l'Estrie et la MRC pour étudier la nouvelle demande à portée collective portant désormais uniquement sur le volet 1;

CONSIDÉRANT QUE trois documents de travail déposés par la Commission suite à ces rencontres ont permis aux principaux intervenants d'en arriver à un consensus;

CONSIDÉRANT QUE la Commission estime que ce consensus obtenu entre les parties quant à la délimitation des îlots déstructurés et des conditions d'implantation résidentielle s'y rattachant, de même que les mesures conduisant à une gestion rigoureuse de l'implantation de nouvelles résidences hors de ces îlots en milieu agricole dynamique, respectent les critères de la Loi au regard de la démarche de demande à portée collective;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des municipalités de la MRC ainsi que le conseil de la MRC ont appuyé le contenu de l'orientation préliminaire de la Commission faisant état de ce consensus;

CONSIDÉRANT QUE la Fédération de l'union des producteurs agricoles de l'Estrie a soumis une recommandation favorable à l'orientation préliminaire de la Commission faisant état de ce consensus;

CONSIDÉRANT QUE la Commission a rendu sa décision au dossier numéro 377648 le 30 mars 2017;

CONSIDÉRANT QUE pour éviter les incohérences entre les deux ententes à portée collective touchant le territoire de la MRC, la Commission a intégré à l'intérieur de la décision numéro 377648 les paramètres et conditions de la décision numéro 341291 (2005);

CONSIDÉRANT QUE dans un souci de cohérence et afin d'éviter toute confusion ou incompatibilité entre la décision numéro 377648 et les outils d'aménagement présentement en vigueur sur le territoire de la MRC, ces derniers doivent être modifiés en conséquence;

CONSIDÉRANT QUE l'une des modifications apportées consiste à encadrer les opérations cadastrales à l'intérieur des îlots déstructurés avec morcellement afin de rendre obligatoire la préservation d'un accès au chemin public d'une largeur minimale de 15 mètres pour toute propriété ayant une profondeur de plus de 60 mètres et une superficie de plus de 4 hectares;

CONSIDÉRANT QUE cet encadrement, rendu nécessaire afin de répondre aux exigences de la Commission dans sa décision numéro 377648, entraînera la création de lots au frontage inférieur à la norme habituellement prescrite, et ce, dans des cas bien précis et restreints sur le territoire de la MRC. Toutefois, afin d'éviter des situations non souhaitables en matière d'occupation du sol en lien avec ces cas, aucune nouvelle résidence ne pourra 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;

CONSIDÉRANT QUE parallèlement à la modification au schéma d'aménagement et de développement, la MRC adopte un règlement de contrôle intérimaire pour permettre aux municipalités d'appliquer immédiatement les dispositions de la décision numéro 377648 dans l'attente des règlements municipaux de concordance;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion et un projet de règlement ont été présentés au conseil lors de la séance du 24 janvier 2018;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement diffère du projet de règlement déposé en janvier 2018 afin de tenir compte des changements intervenus suite à l'avis gouvernemental reçu le 25 avril 2018 en lien avec la modification au schéma d'aménagement et de développement;

EN CONSÉQUENCE, sur la proposition de Johanne Delage, **IL EST RÉSOLU**

QUE le règlement de contrôle intérimaire relatif aux conditions d'implantation résidentielle dans la zone agricole permanente suite à la révision de l'article 59 (LPTAA) portant le numéro 466-18 soit, par le présent règlement, décrété et statué comme suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 - PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 1.2 - TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 466-18 et peut être cité sous le titre « Règlement de contrôle intérimaire relatif aux conditions d'implantation résidentielle dans la zone agricole permanente suite à la révision de l'article 59 (LPTAA) ».

ARTICLE 1.3 - OBJECTIF DU RÈGLEMENT

L'objectif du présent règlement est d'établir sous quelles conditions peuvent être autorisées les nouvelles constructions résidentielles autorisées par les décisions 341291 et 377648 de la CPTAQ à l'intérieur de la zone agricole permanente sur le territoire de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François.

Le présent règlement vise également à régir certains types d'opérations cadastrales à l'intérieur de la zone agricole permanente en accord avec les paramètres des décisions 341291 et 377648 de la CPTAQ.

ARTICLE 1.4 – TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François.

ARTICLE 1.5 – LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou d'un règlement adopté en vertu de ces lois.

ARTICLE 1.6 – VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si une de ses composantes était ou devait être déclarée nulle par un tribunal, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 1.7 – PERSONNES ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.

ARTICLE 1.8 – PRÉSÉANCE ET EFFETS DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a préséance sur toutes dispositions contenues à l'intérieur d'un règlement municipal ou des règlements d'urbanisme des municipalités ou villes du territoire de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François.

Aucun permis de construction à des fins résidentielles et aucune opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole permanente ne peuvent être accordés en vertu d'un règlement municipal ou des règlements d'urbanisme d'une municipalité ou d'une ville à moins de respecter les exigences contenues au présent règlement.

ARTICLE 1.9 – DURÉE D'APPLICATION

Le présent règlement demeure en vigueur sur le territoire des municipalités et villes de la MRC du Haut-Saint-François, jusqu'à la date de la délivrance du dernier certificat de conformité à l'égard des règlements d'urbanisme applicables.

ARTICLE 1.10 – PLANS

Les plans portant sur les modules autorisés ainsi que sur les îlots déstructurés avec et sans morcellement en zone agricole permanente font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. Ils sont joints au présent règlement aux annexes 1, 2 et 3.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2.1 – INTERPRÉTATION DU TEXTE

- a) À moins de déclarations contraires expresses ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement doivent s'entendre dans leur sens habituel;
- b) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droits; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- c) L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- d) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- e) Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif;
- f) Le mot "quiconque" désigne toute personne morale ou physique;
- g) Le mot "conseil" désigne le conseil de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François;
- h) Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire.

ARTICLE 2.2 – UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques (SI).

ARTICLE 2.3 – 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.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 3.1 – NOMINATION D'UN COORDONNATEUR RÉGIONAL

Le conseil de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François désigne un officier responsable de coordonner le travail des officiers adjoints qui occupera le poste de coordonnateur régional.

De plus, un coordonnateur adjoint sera désigné pour seconder le coordonnateur régional dans les tâches et pour le remplacer au besoin.

ARTICLE 3.2 – OFFICIERS ADJOINTS

Les officiers adjoints aux fins du présent règlement sont les inspecteurs en bâtiment et en environnement de chacune des municipalités et villes du territoire de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François.

ARTICLE 3.3 – APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les officiers adjoints sont chargés de l'application du présent règlement ainsi que de l'émission des permis de construction et de lotissement en zone agricole permanente pour leur territoire respectif.

À la suite d'une « plainte », l'officier adjoint a le devoir de procéder à une vérification, et ce, dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de réception de ladite « plainte ».

À défaut de procéder, le coordonnateur régional, et/ou le coordonnateur adjoint peuvent exécuter aux frais de la municipalité/ville les vérifications nécessaires pour rendre les biens ou lieux conformes aux conditions visées par le présent règlement. Les frais ainsi chargés sont en fonction du taux horaire et du kilométrage applicables pour les dossiers facturables par la MRC.

De plus, le coordonnateur et/ou le coordonnateur adjoint s'attribuent le pouvoir de « visite » des biens et des lieux au même titre qu'un inspecteur municipal ou un inspecteur en bâtiment et en environnement ayant les mêmes pouvoirs.

ARTICLE 3.4 – FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER ADJOINT

L'officier adjoint désigné au sens de l'article 3.2 intitulé « Officiers adjoints » veille au respect des dispositions du présent règlement sur le territoire où il a juridiction. Il voit à l'administration et au traitement des demandes de permis de construction et de lotissement en zone agricole permanente et procède à l'inspection sur le terrain. De façon plus précise, l'officier adjoint désigné est responsable de coordonner l'application du présent règlement et à cet effet, il doit :

- a) Émettre ou refuser d'émettre les permis de construction et de lotissement requis par le présent règlement sur le territoire où il a juridiction;
- b) Tenir un registre des permis de construction et de lotissement émis ou refusés officiellement par lui, en vertu du présent règlement, ainsi que les raisons du refus d'émission du permis;
- c) Procéder à l'inspection des travaux en cours afin de constater s'ils sont conformes au contenu de la demande pour laquelle un permis de construction a été émis en vertu du présent règlement. Il a le droit de visiter et d'examiner toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur des bâtiments et édifices quelconques pour constater si les dispositions du présent règlement sont observées. Les propriétaires, locataires ou mandataires des lieux sont dans l'obligation de recevoir entre 7 h 00 et 19 h 00 le coordonnateur régional et/ou le coordonnateur adjoint ainsi que l'officier adjoint pour répondre à toutes questions relativement à l'application du présent règlement. Le coordonnateur régional et/ou le coordonnateur adjoint ainsi que l'officier adjoint peuvent être accompagnés de tout expert pour procéder aux vérifications requises;
- d) Faire rapport par écrit, à son conseil municipal de toute contravention au présent règlement et faire les recommandations afin de corriger la situation; suite à la décision du conseil municipal, donner les constats d'infraction au présent règlement;
- e) Aviser le propriétaire ou l'occupant de procéder aux correctifs nécessaires pour régulariser tous travaux ou ouvrages non conformes au présent règlement;
- f) Dans le cas d'une infraction à caractère continu, requérir de tout contrevenant la cessation immédiate de la violation commise sur le territoire où il a juridiction et l'aviser que le fait d'avoir contrevenu à telle disposition réglementaire l'expose à des sanctions pénales pour chaque jour de perpétuation de ladite infraction et ce, en outre des recours civils prévus par la Loi;
- g) Transmettre aux fins d'enregistrement à la MRC une copie de tout permis de construction émis en vertu du présent règlement, le tout tel que spécifié à l'article 3.11 du présent règlement intitulé « ENREGISTREMENT À LA MRC ».

ARTICLE 3.5 – OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS

Quiconque désire implanter une nouvelle construction résidentielle ou effectuer une opération cadastrale en zone agricole permanente doit obtenir un permis auprès de la municipalité ou de la ville concernée.

ARTICLE 3.6 – INFORMATIONS REQUISES

Toute demande de permis de construction pour une nouvelle construction résidentielle ou toute demande de permis pour une opération cadastrale en zone agricole permanente doit être présentée sur les formulaires prévus à cette fin auprès de la municipalité ou de la ville concernée.

La demande doit être signée et datée par le requérant et accompagnée des documents et informations exigés dans les règlements d'urbanisme de la municipalité ou de la ville concernée.

ARTICLE 3.7 – TRAITEMENT ET DÉLAI DE LA DEMANDE DE PERMIS

L'officier adjoint désigné émet le permis de construction ou de lotissement dans un délai d'au plus trente (30) jours ouvrables de la date de dépôt de la demande de permis si la demande est conforme au présent règlement.

Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver dans le même délai.

Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets et/ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires, dûment complétés, soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

ARTICLE 3.8 – CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS

Tout permis de construction ou de lotissement requis en vertu du présent règlement sera émis si :

- a) La demande est accompagnée de l'ensemble des documents et informations exigés par les règlements d'urbanisme de la municipalité ou de la ville concernée;
- b) L'objet de la demande est conforme à l'ensemble des dispositions du présent règlement ainsi qu'à celles des règlements d'urbanisme de la municipalité ou de la ville concernée;
- c) Le tarif pour l'obtention du permis a été payé.

ARTICLE 3.9 – CAUSE D'INVALIDITÉ DU PERMIS

Tout permis en conflit avec l'une des dispositions du présent règlement ne peut être émis. Est annulable tout permis émis en contradiction avec le présent règlement.

ARTICLE 3.10 – TARIF RELATIF AU PERMIS

Le tarif pour l'obtention du permis de construction ou de lotissement relatif à l'application du présent règlement est celui en vigueur dans la municipalité ou la ville concernée.

ARTICLE 3.11 – ENREGISTREMENT À LA MRC

Une copie de tout permis de construction à des fins résidentielles en zone agricole permanente émis par une municipalité ou une ville doit être transmise, à des fins d'enregistrement, au coordonnateur régional et/ou au coordonnateur adjoint désignés par la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François au plus tard trente (30) jours suivant l'émission dudit permis.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS NORMATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA MRC SITUÉ EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

ARTICLE 4.1 - CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Sous réserve des sections 2 et 3 intitulées respectivement « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX MODULES AUTORISÉS » et « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS », 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.

SECTION 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX MODULES AUTORISÉS

ARTICLE 4.2 – UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ

Nonobstant les dispositions de l'article 4.1 intitulé « 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 1 du présent règlement.

Tout en respectant les conditions d'implantation établies par l'article 4.2.1 intitulé « 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 foncière éligible.** Pour l'application du présent article, il existe trois (3) types 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 hectares (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 4.2.2 intitulé « 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 ou la ville;
- 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 4.1 intitulé « CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE » (articles 31.1 et 40 LPTAA ou activités agricoles déjà pratiquées).

ARTICLE 4.2.1 – 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).

ARTICLE 4.2.2 – MORCELLEMENTS AUTORISÉS

Le morcellement d'une partie d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 4.2 intitulé « UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ » 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 4.2 intitulé « UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ ».

SECTION 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

ARTICLE 4.3 – ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT

Sous réserve des dispositions réglementaires édictées aux articles 4.3.1 intitulé « OPÉRATION CADASTRALE À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT » à 4.3.3 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 2 du présent règlement.

ARTICLE 4.3.1 – 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 en vigueur de la municipalité ou de la ville concernée.

ARTICLE 4.3.1.1 - 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.

Ainsi, malgré les dispositions de l'article 4.3.1 intitulé « OPÉRATION CADASTRALE À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT », une propriété visée au présent article est exemptée du respect de la norme minimale de frontage prévue au règlement de lotissement en vigueur de la municipalité ou de la ville concernée.

ARTICLE 4.3.2 – CONTINGEMENT À L'INTÉRIEUR DE CERTAINS ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT

Afin de maintenir un ratio équivalent entre le nombre de résidences existantes et le nombre de nouvelles résidences à l'intérieur de certains îlots déstructurés avec morcellement, des mesures de contingentement sont imposées limitant ainsi le nombre maximal de nouvelles résidences pouvant y être implantées. Ces mesures s'appliquent à l'intérieur des îlots déstructurés avec morcellement suivants :

Tableau 3 : Contingentement applicable à certains îlots déstructurés avec morcellement

Municipalité	Numéro d'îlot	Nombre maximal de nouvelles résidences
Cookshire-Eaton	03	2
Dudswell	04	3
	06	3
Newport	04	5
Saint-Isidore-de-Clifton	01	2

En application du présent article, le choix des emplacements pour l'implantation des nouvelles résidences revient aux municipalités et villes concernées.

Malgré ce qui précède, le contingentement à l'intérieur de ces îlots déstructurés avec morcellement ne s'applique pas à la reconstruction, à la suite d'un sinistre, d'une résidence existante le 28 novembre 2018.

ARTICLE 4.3.3 – 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 aux règlements des municipalités et villes en vigueur 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 4.3.1.1 intitulé « ACCÈS AU CHEMIN PUBLIC À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT ».

Suite à 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 en vigueur de la municipalité ou de la ville concernée sur un autre chemin.

De plus, des normes d'implantation particulières s'appliquent aux îlots déstructurés avec morcellement suivants :

- 1° **Municipalité de Bury îlot 02** : À l'intérieur d'une portion de cet îlot située au sud du chemin Éloi (telle que délimitée sur le plan joint à l'annexe 2 du présent règlement), l'utilisation à des fins autres que l'agriculture est limitée à des fins résidentielles accessoires seulement.
- 2° **Municipalité de Dudswell îlot 13** : À l'intérieur de cet îlot, toute nouvelle construction résidentielle issue du morcellement du lot 4 198 137 cadastre du Québec (tel représenté sur le plan joint à l'annexe 2 du présent règlement), doit être implantée à au moins soixante mètres (60 m) de l'emprise du chemin public.

ARTICLE 4.4 – ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS SANS MORCELLEMENT

Sous réserve des dispositions réglementaires édictées à l'article 4.4.1 intitulé « NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES À L'INTÉRIEUR DE CERTAINS 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 3 du présent règlement.

À l'intérieur de ces îlots déstructurés sans morcellement, seules les normes d'implantation de la résidence prévues aux règlements des municipalités et villes en vigueur 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).

ARTICLE 4.4.1 - NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES À L'INTÉRIEUR DE CERTAINS ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS SANS MORCELLEMENT

Des normes d'implantation particulières s'appliquent aux îlots déstructurés sans morcellement suivants :

- 1° **Ville de Cookshire-Eaton îlot E** : À l'intérieur d'une portion de cet îlot, soit sur le lot 4 486 513 cadastre du Québec (tel que délimité sur le plan joint à l'annexe 3 du présent règlement), seuls les usages à des fins résidentielles accessoires sont autorisés.
- 2° **Municipalité de Dudswell îlot 14** : À l'intérieur de cet îlot, toute nouvelle construction résidentielle sur les lots 4 199 249 et 4 199 251 cadastre du Québec (tels que représentés sur le plan joint à l'annexe 3 du présent règlement), doit être implantée à au moins soixante mètres (60 m) de l'emprise du chemin public.

ARTICLE 4.5 – DISPOSITION 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.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 5.1 – INFRACTIONS ET AMENDES

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction. Si le contrevenant est une personne physique en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de mille dollars (1 000 \$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale sera de mille dollars (1 000 \$) et l'amende maximale de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale sera de deux mille dollars (2 000 \$) et l'amende maximale de quatre mille dollars (4 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour pour jour, des contraventions distinctes. Cependant, il ne pourra être recouvré d'amende que pour le premier jour à moins qu'un avis spécial, verbal ou écrit, relativement à cette infraction, n'ait été donné au contrevenant.

ARTICLE 5.2 – RECOURS EN DROIT CIVIL

Nonobstant les recours par action pénale, la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement lorsque le conseil de la MRC le juge opportun ou peut exercer tous ces recours cumulativement.

ARTICLE 5.3 – ACTIONS PÉNALES

Les actions pénales sont intentées par le coordonnateur régional et/ou le coordonnateur adjoint désigné en vertu de l'article 3.1 du présent règlement intitulé « NOMINATION D'UN COORDONNATEUR RÉGIONAL » ou par l'officier adjoint désigné en vertu de l'article 3.2 du présent règlement intitulé « OFFICIERS ADJOINTS », ceux-ci étant autorisés par les présentes à signer tout constat d'infraction pour une violation du présent règlement.

Les poursuites intentées en vertu du présent règlement sont entendues et décidées d'après les règles contenues dans le Code de procédure pénale (RLRQ, chapitre C-25.1).

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 6.1 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

ADOPTÉ LE 28 NOVEMBRE 2018

Copie certifiée conforme au livre des délibérations,
ce 3^e jour de décembre 2018.

AVIS DE MOTION : 24 JANVIER 2018
PRÉSENTATION DU PROJET
DE RÈGLEMENT : 24 JANVIER 2018
ADOPTION DU RÈGLEMENT: 28 NOVEMBRE 2018
ENTRÉE EN VIGUEUR : 1^{ER} FÉVRIER 2019



Dominic Provost
Secrétaire-trésorier

ANNEXE 1

MODULES AUTORISÉS

ANNEXE 2

ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT

ANNEXE 3

ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS SANS MORCELLEMENT