

RÉSUMÉ

Projet de règlement numéro 227-2016 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement relatif aux îlots déstructurés et à l'implantation de nouvelles résidences sur des superficies de dix hectares et plus

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre l'implantation de nouvelles résidences en zone agricole permanente dans les cas prévus et selon les conditions établies dans la décision numéro 377560 rendue le 17 juin 2015 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Cette décision fait suite à la demande à portée collective présentée par la MRC de Pontiac le 25 juin 2013 selon les dispositions de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Le présent règlement reprend en grande partie les dispositions contenues dans les règlements de contrôle intérimaire n° 221-2016 et n° 222-2016, pour lesquels l'avis de conformité face aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement a été émis le 17 mai 2016.

Municipalités concernées

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la zone agricole permanente située dans les municipalités de Bristol, Campbell's Bay, Chichester, Clarendon, L'Île-du-Grand-Calumet, L'Isle-aux-Allumettes, Litchfield, Mansfield-et-Pontefract, Otter Lake, Shawville, Sheenboro, Thorne et Waltham.

Modification de la terminologie des affectations de la zone agricole permanente

Le présent règlement modifie la terminologie des affectations liées à la zone agricole permanente afin d'harmoniser les appellations avec celles utilisées par la CPTAQ et le Plan de développement de la zone agricole (PDZA). Ainsi, l'affectation agricole devient l'affectation agricole dynamique, l'affectation agroforestière de type 1 devient l'affectation agricole viable et l'affectation agroforestière de type 2 devient l'affectation agroforestière.

Dispositions relatives à l'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur des affectations agricole viable et agroforestière (dix hectares et plus)

L'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur des affectations agricole viable et agroforestière est notamment permise dans les cas suivants :

- 1) pour donner suite à une autorisation émise par la CPTAQ en vue de construire une seule résidence sur une unité foncière vacante de 10

hectares et plus, déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 25 juin 2013, et demeurée vacante depuis cette date ;

- a) la superficie maximale utilisée à des fins résidentielles est de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau ;
 - b) la marge latérale devant être respectée lors de l'implantation d'une résidence est de 30 mètres d'une ligne de propriété voisine non résidentielle ;
 - c) une distance séparatrice d'au moins 75 mètres de la résidence devra être respectée par rapport à un champ en culture d'une propriété voisine ;
 - d) une distance minimale de 30 mètres devra être respectée entre un puits et un champ en culture ;
- 2) pour donner suite à une autorisation émise par la CPTAQ en vue de construire une seule résidence sur une unité foncière vacante de 10 hectares et plus, formée à la suite du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières vacantes déjà constituées selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 25 juin 2013, et toutes demeurées vacantes depuis cette date ;
- a) la superficie maximale utilisée à des fins résidentielles est de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau ;
 - b) la marge latérale devant être respectée lors de l'implantation d'une résidence est de 30 mètres d'une ligne de propriété voisine non résidentielle ;
 - c) une distance séparatrice d'au moins 75 mètres de la résidence devra être respectée par rapport à un champ en culture d'une propriété voisine ;
 - d) une distance minimale de 30 mètres devra être respectée entre un puits et un champ en culture.

Advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité d'un chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'ajouter à la superficie de 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure des lacs et des cours d'eau, et devra être d'une largeur minimale de 5 mètres. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation

à des fins résidentielles ne pourra pas excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

Lorsqu'une unité foncière chevauche plus d'une affectation, c'est la superficie totale de la propriété qui doit être calculée pour la superficie minimale requise, mais la résidence et toute la superficie autorisée doivent se retrouver à l'intérieur de l'affectation agricole viable ou de l'affectation agroforestière.

Dispositions relatives à l'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur des îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement)

Dans les îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement), sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles visant la construction d'une résidence. Les superficies et dimensions minimales de lotissement sont définies dans le tableau suivant :

	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)
SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT	2 787 mètres carrés
LARGEUR MINIMALE D'UN LOT (MESURÉE SUR LA LIGNE AVANT)	45,72 mètres

Malgré ce qui précède, les superficies et dimensions minimales de lotissement en bordure des lacs et des cours d'eau sont celles définies dans le règlement de lotissement de la municipalité locale.

Aucune nouvelle rue, publique ou privée, n'est autorisée à l'intérieur des îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement).

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur minimale de 15 mètres, ne peut être détaché du résidu de l'unité foncière si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares. La largeur de l'accès en front du chemin public peut, de façon dérogatoire, détenir une largeur minimale de 12 mètres dans le cas où il serait démontré par la municipalité locale qu'une largeur de 15 mètres est impossible à garantir compte tenu de la nature du terrain.

Dispositions relatives à l'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur des îlots déstructurés de type 2 (sans morcellement et vacant)

Dans les îlots déstructurés de type 2 (sans morcellement et vacant), est autorisée l'utilisation à des fins résidentielles visant la construction d'une résidence sur une unité foncière vacante déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 25 juin 2013 et demeurée vacante depuis cette date. La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles est de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure des lacs et des cours d'eau.

Dans les îlots déstructurés de type 2 (sans morcellement et vacant), l'aliénation et le lotissement en vue de créer de nouvelles unités foncières ne sont pas autorisés.

Dispositions particulières relatives à certains îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement) et de type 2 (sans morcellement et vacant)

Des dispositions particulières s'appliquent pour huit îlots déstructurés (voir le règlement pour les détails).

Distances séparatrices relatives aux odeurs non applicables aux îlots déstructurés

Un îlot déstructuré n'ajoute pas de contrainte à l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de celui-ci. Il ne peut donc pas être un paramètre servant au calcul des distances séparatrices en matière de gestion des odeurs d'origine agricole.

Distances séparatrices relatives aux odeurs applicables aux nouvelles résidences en zone agricole

Afin de favoriser une cohabitation harmonieuse des usages en zone agricole et de réduire les inconvénients liés aux odeurs, l'implantation d'une nouvelle résidence en zone agricole est assujettie à des distances séparatrices minimales à l'égard de toute installation d'élevage. Ces distances séparatrices sont énoncées dans le tableau suivant :

Type de production	Unités animales*	Distance minimale requise* (m)
Bovine ou veau de grain	Jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	Jusqu'à 400	182

Laitière	Jusqu'à 225	132
Porcine (maternité, pouponnière)	Jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement, naisseur, finisseur)	Jusqu'à 599	267
Volaille (poulet, dindon, etc.)	Jusqu'à 400	236
Autres productions	Distances prévues dans les orientations gouvernementales pour 225 unités animales	150

* Indication du nombre d'unités animales qui a servi de base pour établir la distance à respecter.

Advenant le cas où la résidence que l'on souhaite implanter se trouve à proximité d'un établissement de production animale dont le certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) prévoit une distance plus grande que celle indiquée au tableau précédent, c'est la distance qu'aurait à respecter l'établissement de production animale dans le cas d'une nouvelle implantation qui s'applique pour l'implantation de la résidence.

Une résidence, implantée selon les conditions énoncées ci-haut, ne pourra pas contraindre le développement d'un établissement de production animale existant avant son implantation. Elle ne pourra donc pas être prise en compte lors du calcul des distances séparatrices applicables à un projet d'agrandissement ou de modification d'un établissement de production animale existant à la date d'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation.

Entrée en vigueur des îlots déstructurés

Les dispositions applicables aux îlots déstructurés sont en vigueur depuis le 17 mai 2016 et la MRC de Pontiac est en attente de l'attestation de la prise d'effet par la Direction des affaires juridiques de la CPTAQ.

Entrée en vigueur des secteurs de dix hectares et plus

La prise d'effet des dispositions relatives aux secteurs pouvant accueillir de nouvelles résidences sur une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole est assujettie aux conditions suivantes :

- 1) le Schéma d'aménagement et de développement révisé doit être modifié et cette modification doit être en vigueur ;
- 2) la réglementation d'urbanisme de la municipalité locale doit être modifiée, cette modification doit être en vigueur, puis avoir reçue l'attestation de la prise d'effet par la Direction des affaires juridiques de la CPTAQ.

Glossaire

BORDURE DES LACS ET DES COURS D'EAU

Bande de terre longeant un lac ou un cours d'eau. Communément appelée secteur riverain, celui-ci a une profondeur de 300 mètres lorsqu'il borde un lac et une profondeur de 100 mètres lorsqu'il borde un cours d'eau. Tout milieu humide adjacent à un lac ou un cours d'eau fait partie intégrante de celui-ci.

ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Entité ponctuelle de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur duquel subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture.

RÉSIDENCE

Bâtiment destiné à abriter des êtres humains et comprenant un seul logement (résidence unifamiliale isolée, incluant les chalets de villégiature, mais excluant les camps de chasse et les abris sommaires).

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 LPTAA, et faisant partie d'un même patrimoine.

UNITÉ FONCIÈRE VACANTE

Unité foncière sur laquelle il n'existe aucun immeuble servant à des fins d'habitation (résidence ou chalet), mais pouvant comprendre un abri sommaire, un ou des bâtiments résidentiels accessoires, des bâtiments agricoles ou des bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels.

VOLET 1

Les îlots déstructurés selon la cartographie jointe au présent règlement, identifiés dans la décision numéro 377560 de la CPTAQ et de la manière suivante :

Îlot déstructuré de type 1 : les unités foncières peuvent être morcelées conformément au présent règlement ;

Îlot déstructuré de type 2 : les unités foncières ne peuvent pas être morcelées et doivent être vacantes en date du 25 juin 2013.

VOLET 2

Les affectations agricole dynamique, agricole viable et agroforestière, correspondant respectivement aux milieux agricole dynamique, agricole viable et agricole forestier de la zone agricole permanente selon la cartographie jointe au présent règlement et tels qu'identifiés dans la décision numéro 377560 de la CPTAQ, qui stipule que l'implantation de nouvelles résidences est possible sur des unités foncières vacantes en date du 25 juin 2013 et qui comprennent des superficies suffisantes pour ne pas déstructurer la zone agricole.