

---

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2019-05**

---

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE  
RÈGLEMENT DE ZONAGE DE LA  
MUNICIPALITÉ DE CHARTIERVILLE  
NUMÉRO 101-2001 AFIN DE  
MODIFIER LES DISPOSITIONS  
RELATIVES À LA CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE À L'INTÉRIEUR  
DE LA ZONE AGRICOLE  
PERMANENTE**

**ATTENDU** l'entrée en vigueur du règlement 467-18 de la MRC du Haut-Saint-François et que les municipalités devront amender leur règlement de zonage afin d'ajuster leurs dispositions relatives à la construction résidentielle dans la zone agricole permanente en fonction des modifications apportées par ledit règlement;

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été donné par Mme Vanessa Faucher à la réunion régulière du conseil du 5 août 2019;

**En conséquence**, il est proposé par Mme Nathalie Guesneau, appuyé par Claude Sévigny, et résolu d'adopter le règlement numéro 2019-05 et qu'il soit décrété par ce règlement ce qui suit :

**1. ARTICLE 1**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

**2. ARTICLE 2**

Le présent règlement porte le numéro 2019-05 et peut être cité sous le titre « Règlement modifiant le règlement de zonage de la municipalité de Chartierville numéro 101-2001 afin de modifier les dispositions relatives à la construction résidentielle à l'intérieur de la zone agricole permanente ».

**3. ARTICLE 3**

Le chapitre XII intitulé « GESTION DES ODEURS EN MILIEU AGRICOLE » est modifié par l'ajout de l'article 12.8 intitulé « Dispositions applicables à l'ensemble des îlots déstructurés avec morcellement » se lisant comme suit :

**ARTICLE 12.8 – DISPOSITION APPLICABLE À L'ENSEMBLE DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT**

En aucun cas, un îlot déstructuré avec 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 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.

**4. ARTICLE 4**

~~Que~~ Le chapitre XV intitulé « DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE » est modifié par l'abrogation de l'ensemble des articles compris dans celui-ci, ces derniers étant remplacés par les sections et articles suivants :

**ARTICLE 15.1 – DÉFINITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE**

1. Commission ou CPTAQ :

Signifie la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

2. Habitation unifamiliale isolée :

Habitation comprenant un (1) bâtiment principal d'un (1) logement sur un même terrain.

3. 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.

4. LPTAA :

Signifie la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1).

5. MRC :

Signifie la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François.

6. Propriété :

Voir « Unité foncière ».

7. Résidence :

Une résidence correspond à une habitation unifamiliale isolée.

8. 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.

9. 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.

10. UPA :

Signifie la fédération de l'Union des producteurs agricoles de l'Estrie.

11. Zone agricole permanente :

12. Zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

**SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES SITUÉES EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE**

**ARTICLE 15.2 - CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE**

Sous réserve des sections 2 et 3 intitulées respectivement « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES RURALES » et « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS », aucun permis de construction résidentielle ne peut être émis à l'intérieur de l'ensemble des zones situées dans 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 subéquemment 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 ZONES RURALES « RU »

### ARTICLE 15.3 – UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ EN ZONE RURALE « RU » SITUÉE EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Nonobstant les dispositions de l'article 15.2 intitulé « CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE », dans les zones rurales « RU » situées dans 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 15.3.1 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 15.3.2 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 module autorisé.

#### Conditions particulières

Les unités foncières éligibles énoncées aux paragraphes 1° à 3° précédents doivent également répondre aux conditions suivantes :

a) L'unité foncière éligible doit être contiguë à un chemin public ou privé existant le 18 juin 1998 et reconnu par la municipalité;

b) La largeur requise de la façade de l'unité foncière éligible sur un chemin public ou privé reconnu varie selon sa superficie telle que ci-dessous :

Tableau 8: 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 15.2 intitulé « CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE » (articles 31.1 et 40 LPTAA ou activités agricoles déjà pratiquées).

#### ARTICLE 15.3.1 – CONDITIONS D'IMPLANTATION D'UNE RÉSIDENCE SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE ÉLIGIBLE

Toute nouvelle résidence sur une unité foncière éligible à l'intérieur d'un module autorisé doit respecter les conditions d'implantation suivantes :

1° La résidence doit être implantée à au moins trente mètres (30 m) de l'emprise du chemin public (marge de recul avant) et à au moins trente mètres (30 m) de la limite latérale (marge latérale) d'une propriété voisine;

2° Le puits desservant la résidence doit être situé à au moins trente mètres (30 m) d'un champ en culture;

3° L'implantation de la résidence est assujettie à des distances à respecter par rapport aux installations d'élevage existantes qui varient en fonction du type de production tel que présenté ci-dessous :

Tableau 2 : Distances à respecter selon le type de production

PRODUCTION	DISTANCES REQUISES (mètres)
Bovine	150
Bovine (engraissement)	182
Laitière	132
Porcine (maternité)	236
Porcine (engraissement)	444
Porcine (maternité et engraissement)	267

4° La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder cinq mille mètres carrés (5000 m<sup>2</sup>).

#### ARTICLE 15.3.2 – MORCELLEMENTS AUTORISÉS

Le morcellement d'une partie d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 15.3 intitulé « UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ EN ZONE RURALE « RU » SITUÉE EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE » 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 15.3 intitulé « UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ EN ZONE RURALE « RU » SITUÉE EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE ».

### SECTION 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

#### ARTICLE 15.4 – ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT

Sous réserve des dispositions réglementaires édictées aux articles 5.1 et 5.6 du règlement de lotissement numéro 102-2011 intitulés respectivement « GÉNÉRALITÉS » et « OPÉRATION CADASTRALE ET ACCÈS AU CHEMIN PUBLIC À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ 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 15.4.1 – NORMES D'IMPLANTATION À L'INTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT

À l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement, les normes d'implantation suivantes s'appliquent :

1° Seules les normes d'implantation de la résidence prévues au présent règlement de zonage 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 5.6 du règlement de lotissement numéro 102-2001 intitulé « OPÉRATION CADASTRALE ET 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 chapitre;
- 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.

#### 5. Article 5

La nouvelle annexe 2 identifiant les îlots déstructurés avec morcellement est intégrée au règlement de zonage numéro 101-2001, le tout tel que représenté à l'annexe 1 du présent règlement.

#### 6. Article 6

La table des matières et la liste des tableaux du règlement de zonage numéro 101-2001 sont modifiés afin de tenir compte des modifications du présent règlement.

#### 7. Article 7

L'annexe 1 fait partie intégrante du présent règlement.

#### 8. Article 8

Le présent règlement fait partie intégrante du Règlement de zonage numéro 101-2001 qu'il modifie.

#### 9. Article 9

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Dépôt, avis de motion et adoption du projet de règlement :	5 août 2019
Consultation publique	3 septembre 2019
Adoption du règlement :	3 septembre 2019
Certificat de conformité de la MRC :	16 octobre 2019
Avis public d'entrée en vigueur :	31 octobre 2019

### **CERTIFICAT DE PUBLICATION**

Je, soussignée, Pamela Blais, secrétaire-trésorière de la municipalité de Chartierville certifie sous mon serment d'office avoir publié, en date du 31 octobre 2019, une copie du règlement 2019-05 (RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE DE LA MUNICIPALITÉ DE CHARTIERVILLE NUMÉRO 101-2001 AFIN DE MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE) en affichant une copie à chacun des endroits désignés par la municipalité ainsi que dans un journal local.

En foi de quoi, je donne ce certificat, ce 31<sup>e</sup> jour du mois d'octobre 2019.

---

Paméla Blais  
Secrétaire-trésorière

# Annexe 1

