

RÈGLEMENT no 2018-179

Règlement relatif aux usages conditionnels

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Ferdinand est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1) et que le Conseil peut adopter, en vertu de l'application des articles 145.31 à 145.35 de cette loi, un règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité dispose d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) constitué par règlement en vertu de cette même loi;

CONSIDÉRANT QUE le CCU est chargé d'étudier et de soumettre des recommandations au Conseil municipal sur toutes les questions concernant l'urbanisme, le zonage, le lotissement et la construction, conformément à l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, grâce à l'application de règlements à caractère discrétionnaire, comme celui portant sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité dispose également de plusieurs autres règlements de nature urbanistique, notamment celui portant sur le zonage, ce dernier étant en vigueur depuis le 16 mai 2017 et que ce dernier jumelé à un règlement sur les usages conditionnels permet d'interagir en aménagement et développement du territoire sur ledit territoire de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE la MRC de L'Érable a, depuis le 6 novembre 2013, un schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur, lequel s'applique légalement sur le territoire de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE ledit schéma encadre, conformément aux orientations du gouvernement, la construction de nouvelles habitations en zone agricole permanente, notamment sur le territoire de la municipalité, en plus d'encadrer les autres usages non agricoles et non forestiers en zone agricole;

CONSIDÉRANT QUE la MRC de L'Érable a réalisé un plan de développement de la zone agricole (PDZA) couvrant notamment le territoire de la municipalité, et que ce plan vise un développement et une occupation renouvelée du territoire rural, notamment par l'obtention d'une autorisation sur les demandes à portée collective obtenue en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec, L.R.Q. chapitre P-41.1 le 6 février 2017 pour ce qui concerne la construction d'habitations en zone agricole ;

CONSIDÉRANT QUE cette autorisation, portée au dossier no 373898 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), est traduite au présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE cette autorisation a été intégrée au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Érable et que

la municipalité reprend le contenu de cette intégration pour être en concordance avec l'ensemble du projet;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité croit que la construction d'habitations en zone agricole doit être encadrée afin d'assurer que la finalité de ces constructions soit de permettre une meilleure occupation du territoire agricole et forestier et ainsi favoriser un développement renouvelé et dynamique du territoire rural, de l'agriculture et de la foresterie;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité juge qu'il est important de permettre la construction de nouvelles habitations en territoire agricole et forestier conditionnellement à ce qu'elles soient liées à des projets agricoles et/ou forestiers, et que la façon d'arriver à ces fins est par l'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée de consultation a été tenue le 3 juillet 2018 à la salle du conseil située au 821 rue Principale   Saint-Ferdinand où les personnes désirant se faire entendre ont pu s'exprimer;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été déposé par Sylvie Gingras à la séance du conseil tenue le 4 juin 2018;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été adopté à la séance du conseil tenue le 4 juin 2018;

EN CONSÉQUENCE, SUR PROPOSITION DE CLÉMENCE NADEAU et résolu à l'unanimité :

Que le conseil adopte le règlement suivant portant le numéro 2018-179 intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels de la Municipalité de Saint-Ferdinand »;

Que l'original dudit règlement soit conservé aux archives de la municipalité et a effet comme s'il était récité au complet dans le livre des délibérations et le livre des règlements.

Adopté   Saint-Ferdinand, ce 6 août 2018.

(signé) Yves Charlebois
Maire

(signé) Sylvie Tardif
Secrétaire-trésorière

1^{er} projet : 4 juin 2018

Avis de motion : 4 juin 2018

2^e projet : 3 juillet 2018

Adoption : 6 août 2018

Approbation : 23 août 2018

Publication : 30 août 2018

Modification : règlement 2020-205 adopté le 2 mars 2020

Modification : règlement 2020-215 adopté le 14 juin 2021

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS INTRODUCTIVES, DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET
ADMINISTRATIVES

Article 1.1 : Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 1.2 : Titre du règlement

Le présent règlement portant le numéro 2018-179 est intitulé «Règlement relatif aux usages conditionnels de la Municipalité de Saint-Ferdinand ».

Article 1.3 : Objet général du règlement

Le présent règlement a pour objet de régir les usages conditionnels en tenant compte des particularités de la municipalité et en tenant compte des objectifs et orientations énoncés au plan d'urbanisme.

Le présent règlement dispose également de certains objectifs qui sont spécifiques au chapitre où ils sont insérés.

Article 1.4 : Pouvoir et territoire assujetti

Le conseil de la municipalité est habilité à autoriser sur demande et à certaines conditions, selon les pouvoirs qui lui sont dévolus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q. chapitre A-19.1, un usage conditionnel.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

Article 1.5 : Personne touchée

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

Article 1.6 : Usages conditionnels visés par le présent règlement

Le présent règlement encadre les usages conditionnels suivants :

Usage conditionnel	Chapitre	Zones visées (plan de zonage du règlement de zonage)
Résidence liée à l'agriculture ou la foresterie à temps partiel	2	Les zones situées en zone agricole (LPTAA)
Résidence de tourisme	2-A	Les zones de villégiature

Article 1.7 : Annulation

L'annulation par le tribunal d'un quelconque chapitre, article ou paragraphe du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement. Telle abrogation n'affecte pas les procédures

intentées sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

Article 1.8 : Interprétation du texte

Exception faite des mots, termes ou expressions définis au présent règlement, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle. L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue. Le terme "peut " et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

Article 1.9 : Lois, règlements et renvois

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

Notamment, l'application du présent règlement ne vise ni ne restreint les activités agricoles, comme le veut l'article 145.31 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q. chapitre A-19.1.

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles contenues au règlement de zonage et celle contenu au règlement de lotissement de la municipalité. Toutefois, en cas d'incompatibilité ou d'inconciliabilité, la disposition la plus restrictive s'applique.

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure à celui-ci.

Article 1.10 : Administration du règlement

L'administration du règlement est confiée à la directrice générale de la municipalité et son application est confiée à l'inspecteur en bâtiment et environnement.

Article 1.11 : Modifications

Le présent règlement peut être modifié conformément à la Loi en vigueur.

Article 1.12 Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent règlement :

- Formulaire de demande d'autorisation
- Carte 5.2.8 du schéma d'aménagement et du développement de la MRC de L'Érable représentant les grandes aires d'affectations de Saint-Ferdinand

CHAPITRE 2 <u>DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE CONDITIONNEL RÉSIDENTIEL LIÉ À L'AGRICULTURE</u> <u>OU LA FORESTERIE À TEMPS PARTIEL</u>
--

Article 2.1 : Territoire d'application visé par le présent chapitre

Le territoire d'application du présent chapitre est celui de la zone agricole de la municipalité, régie par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. chapitre P-41.1).

Article 2.2 : Objectif spécifique au présent chapitre

En plus de l'objet principal du règlement cité à l'article 1.3, le présent chapitre contient des objectifs spécifiques qui lui sont propres :

- Établir des conditions d'autorisation pour l'implantation de résidences à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et des îlots déstructurés de la municipalité en assujettissant l'implantation de toute résidence à la mise en valeur agricole ou forestière sur la même entité foncière;
- Établir des conditions qui permettront de manière ultime d'assurer la cohabitation tout en valorisant le territoire rural par l'arrivée de nouveaux occupants, le tout sans contraindre les activités agricoles, l'agriculture ainsi que son territoire ;

La finalité de cet objectif doit permettre de favoriser une occupation du territoire renouvelée, plus présente, plus diversifiée et plus dynamique, sans affecter la pérennité du territoire agricole et sa vocation première.

Article 2.3 : Terminologie

Les définitions de termes et expressions du présent article s'applique au présent chapitre et priment sur toute autre définition. Si un terme ou une expression n'est pas défini au présent article, la définition dudit terme ou expression du règlement de zonage de la municipalité s'applique. Si un terme ou une expression n'est pas défini ni au présent chapitre, ni au règlement de zonage, ce terme ou expression prend le sens usuel tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

2.3.1 Comité régional agricole (CRA)

Comité constitué par la MRC de L'Érable ayant pour fonction d'analyser et de formuler des recommandations au Conseil de la MRC sur la qualité des projets de résidence liée à l'agriculture ou la foresterie à temps partiel assujettis au règlement sur les usages conditionnels.

2.3.2 Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Comité constitué par règlement par le Conseil et ayant pour fonction de lui formuler des recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction, conformément à l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1).

2.3.3 Résidence liée à l'agriculture ou la foresterie à temps partiel

Usage résidentiel autorisé sous certaines conditions par le présent règlement malgré le contenu du règlement de zonage de la municipalité.

2.3.4 Usage

Fins pour lesquelles un lot, un bâtiment, une structure ou ses dépendances sont employés, occupés ou destinés à être employés ou occupés.

2.3.5 Usage conditionnel

Usage autorisé en vertu du présent règlement, en sus de ceux autorisés au règlement de zonage, respectant les critères d'évaluation déterminés au présent règlement et les conditions qui y sont énoncées au regard de l'implantation et de l'exercice de l'usage.

Article 2.4 : Principe initial

Le présent chapitre établit l'encadrement qui vise à permettre l'implantation, pour tout requérant qui souhaite pratiquer l'agriculture à temps partiel dont la situation s'applique, d'une résidence dans la zone agricole de la municipalité.

Ce privilège s'accompagne des conditions inhérentes et particulières à l'obtention de ce droit de construire.

Aussi, toute personne désirant implanter une nouvelle résidence dans le territoire visé à l'article 2.1 et dont le lot est visé par la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) rendue en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. chapitre P-41.1), au dossier numéro 373898 et traduite au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Érable (SADR) doit se conformer au présent règlement.

Article 2.5 : Demande d'usage conditionnel

Toute demande de permis et d'autorisation pour un usage conditionnel résidentiel doit être présentée par écrit à l'inspecteur en bâtiment et environnement de la municipalité. À la demande doivent être joints les documents énoncés au présent chapitre, et selon les modalités que ce dernier prescrit.

Article 2.6 : Informations, justifications et documents requis

Le document de demande d'autorisation pour démarrer un usage conditionnel doit être produit en deux (2) exemplaires et comprendre les éléments suivants, à savoir :

1. Le formulaire (Annexe 1) prévu spécifiquement à ces fins, dûment complété, dans lequel figure notamment, parmi les renseignements demandés, ceux spécifiés ci-après;
2. L'identification du ou des requérants, soit :
 - nom(s)
 - coordonnées téléphoniques
 - adresse postale
 - courriel
 - numéro de producteur agricole au MAPAQ;

3. Toute information disponible sur l'entité foncière visée (numéro(s) de lot, cadastre, date d'acquisition, titre de propriété, servitude rattachée à la propriété, toute décision antérieure de la CPTAQ à l'égard du lot, tout site archéologique, site contaminé, milieu humide, entente de conservation volontaire et tout autre renseignement similaire pertinent);
4. Si non annexé au formulaire, un document écrit et signé décrivant le projet de résidence faisant l'objet de la demande d'autorisation et une description détaillée du projet fermier agricole ou forestier s'y intégrant;
5. Un plan ou une carte localisant l'emplacement visé, sa position par rapport aux routes, rues et voies d'accès, la localisation et les dimensions au sol des bâtiments existants et ceux projetés sur ledit emplacement. L'identification des secteurs du lot qui feront l'objet d'une mise en valeur agricole et/ou forestière et la nature de cette mise en valeur (légende du plan ou de la carte);
6. Sur le plan ou la carte du point 5, on doit également identifier les bâtiments et les usages exercés sur les emplacements contigus, et également les puits d'alimentation en eau potable, les champs en culture et les distances entre ces éléments et le site retenu pour la résidence, le puit et l'installation septique du requérant;
7. Les plans de ferme, plans agronomiques, plans d'aménagement forestier et prescriptions sylvicoles, plans d'affaires et autres documents de planification visant l'exploitation des ressources par la production agricole et/ou forestière visée. Les documents fournis doivent, le cas échéant, inclure le volet commercial ou de transformation si un tel volet est inclus au projet. Tous documents produits par Développement économique de L'Érable (MRC de L'Érable), le MAPAQ, la Financière agricole du Québec, dans le but de concrétiser le projet doivent notamment être fournis au soutien de la demande afin de favoriser une compréhension et une évaluation optimale du projet. Un résumé ou une synthèse de ces documents peut toutefois être suffisant;
8. Toute demande d'autorisation à la CPTAQ qui est obtenue ou faite simultanément à la présente demande (ex. : volet agrotouristique, volet transformation, ...);
9. La description des travaux prévus en ce qui concerne la résidence à implanter, tel que requis dans le règlement de construction et tout règlement d'urbanisme de la municipalité;
10. Une copie de la résolution du conseil de la MRC de L'Érable qui témoigne de sa recommandation à l'égard de la demande, laquelle résolution est adoptée en prenant en considération l'avis et l'analyse du dossier au CRA;

11. L'engagement par écrit du demandeur à signer la charte d'occupation du territoire advenant l'appui du projet par le conseil municipal;
12. Tout autre document disponible permettant à l'inspecteur en bâtiment et environnement, au Comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal une meilleure compréhension de la demande. Un soin particulier doit être accordé à l'assurance de la cohabitation harmonieuse dans l'environnement immédiat du projet ciblé.

La demande doit être accompagnée du paiement des frais afférents établis à 300 \$, requis aux fins d'étude du dossier.

Article 2.7 : Cheminement de la demande

Après son dépôt à la municipalité, la demande de permis et d'autorisation pour usage conditionnel doit suivre le cheminement suivant :

2.7.1 Recevabilité de la demande

La recevabilité de la demande est analysée dans les quinze (15) jours suivant sa réception par l'inspecteur en bâtiment et environnement.

Le délai de quinze (15) jours débute à partir du moment où l'ensemble des documents exigés à l'article 2.6 sont déposés à la municipalité.

2.7.2 Étude de la demande

Dans les quarante (40) jours suivant la réception à la municipalité de tous les documents requis pour l'étude de la demande, et après que les frais eurent été acquittés, le CCU étudie le projet soumis et formule sa recommandation au Conseil. Si le requérant a simultanément procédé à une demande de permis ou certificat, une copie de ladite demande et des documents l'accompagnant est jointe au dossier pour l'analyse.

Quelques ajouts possibles, si jugés requis, pour l'étude de la demande :

- visite de l'immeuble visé ;
- informations complémentaires fournies par la MRC, et soutien technique de la part de cette dernière ;
- expertise de Développement économique de L'Érable et de la MRC, du MAPAQ, de la Financière agricole du Québec, de l'Agence forestière des Bois-Francs, etc.

Le CCU fonde son analyse en mettant en relation l'information mise à sa disposition et les conditions d'acceptation édictées ci-après. Il garde à l'esprit l'importance d'assurer la cohabitation harmonieuse.

Le CCU peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

2.7.3 Recommandation

Après étude, le CCU formule sa recommandation qu'il destine à l'attention du Conseil. Sa recommandation est motivée si elle est négative.

Le CCU peut proposer des ajustements, des modifications ou des conditions particulières au projet qui sont intégrées à sa recommandation.

2.7.4 Avis public et affichage

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance du conseil municipal où il doit être statué sur l'approbation ou non de l'usage conditionnel, la municipalité publie un avis et dispose une affiche ou une enseigne dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande en conformité avec les dispositions de l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1).

L'avis public doit situer l'immeuble visé par la demande par son adresse civique ou, à défaut, par le numéro de lot et le cadastre, puis il peut également inclure un extrait de la matrice graphique ou une représentation cartographique similaire.

L'avis public de même que l'affiche doivent annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'usage conditionnel, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée à se faire entendre relativement à celle-ci lors de la séance.

2.7.5 Décision

Le Conseil adopte une résolution au plus tard 40 jours après avoir reçu la recommandation du CCU : après avoir entendu les personnes intéressées, et après avoir pris acte des recommandations de son CCU, il adopte ladite résolution à l'effet d'appuyer ou non le projet et d'accorder le droit à l'usage conditionnel.

En cas de désapprobation, le Conseil motive sa décision dans la résolution.

2.7.6 Conditions d'approbation

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à la réalisation de l'usage conditionnel.

Si le Conseil demande des modifications ou des ajustements au projet, il en fait mention clairement dans sa résolution afin que le requérant puisse les effectuer à la satisfaction dudit conseil. Dans cette éventualité, le demandeur n'aura pas à soumettre à nouveau au CCU l'étude du projet ainsi amendé.

Le Conseil peut notamment exiger que l'usage conditionnel soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

2.7.7 Émission du certificat d'autorisation

Suite à l'adoption de la résolution par le Conseil, l'inspecteur municipal en bâtiment et environnement peut émettre le permis et/ou le certificat d'autorisation.

Toutes conditions stipulées dans la résolution doivent toutefois être remplies et respectées, préalablement à l'émission du permis et/ou du certificat d'autorisation, y compris celle édictée au 11^e paragraphe de l'article 2.6 du présent règlement.

Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme à un règlement visé au paragraphe 1^o de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (L.R.Q. chapitre A-19.1), celle-ci doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

2.7.8 Autres exigences

Malgré ce qui précède, le requérant doit également s'assurer de l'obtention de toute autre autorisation, municipale ou non, nécessaire afin de mener à terme son projet (ex. : autorisation de la CPTAQ, du MDDELCC, règlement sur l'abattage d'arbres de la MRC de L'Érable, règlement sur l'écoulement des eaux de la MRC de L'Érable, etc.).

Article 2.8 : Critères d'évaluation pour l'approbation de l'usage conditionnel

Le CCU fonde son analyse à partir des critères d'évaluation suivants, et en fonction des zones et des affectations au plan d'urbanisme où est localisée la demande (voir carte en Annexe 2) :

Critères d'analyse	Informations selon les secteurs au plan d'urbanisme et au règlement de zonage (dynamique, extensif appalachien extensif sablo-tourbeux, viable, agrotouristique, forestier)
Objectifs de mise en valeur en	<u>Dynamique</u> : Maximisation de l'utilisation du sol à des fins agricoles.

fonction des secteurs	<p>Extensif appalachien, extensif sablo-tourbeux et viable : Implantation puis émergence d'une nouvelle production qui bénéficie d'un potentiel lié aux conditions physiographiques du territoire. Dynamisation de parcelles dans des secteurs et déclin.</p> <p>Agrotouristique : Favoriser tantôt une diversification de l'agriculture, tantôt une consolidation stratégique d'une production en adéquation avec la présence d'une clientèle touristique et de villégiature à proximité. Favoriser la cohabitation harmonieuse et le rapprochement entre le producteur et le visiteur, l'excursionniste, le citadin, le villégiateur.</p> <p>Dans tous les secteurs : Tendre dans l'innovation et le développement durable des activités. Manifester de l'ouverture dans des productions identitaires pour le secteur, pour la municipalité, pour la MRC.</p>																																																														
Superficie minimale de l'entité foncière et d'un nombre d'entailles suffisant dans le cas d'un projet acéricole	<p>Selon les affectations du plan d'urbanisme, le projet devrait couvrir une entité foncière d'une superficie appréciable, qui devrait répondre aux normes suivantes :</p> <table border="1" data-bbox="367 701 1503 1549"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Affectations visées par le SADR et le PDZA</th> <th colspan="4">Superficie minimale de la propriété (en hectares) exigée pour un projet de construction d'une habitation</th> <th colspan="2">Superficie minimale de l'érablière dans la propriété (en hectares) exigée pour un projet de construction d'une habitation (sur une base de 225 entailles /ha)</th> <th rowspan="2">Emplois à temps plein créés au minimum</th> </tr> <tr> <th>Projet légumier ou fruitier (cultures végétales)</th> <th>Projet d'élevage (cultures animales)</th> <th>Projet forestier</th> <th>Projet forestier avec volet accessoire agricole, agrotouristique, commercial ou transformation</th> <th>Projet acéricole (5 000 entailles min.)</th> <th>Projet acéricole (2 500 entailles min.) avec volet accessoire agrotouristique, commercial ou transformation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agricole intensive dynamique</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>n/a</td> <td>n/a</td> <td>n/a</td> <td>n/a</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Agricole extensive plaine sablo-tourbeuse</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)</td> </tr> <tr> <td>Agricole extensive appalachienne</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)</td> </tr> <tr> <td>Agricole viable</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)</td> </tr> <tr> <td>Agrotouristique</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>n/a</td> <td>30</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Forestière</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>30</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)</td> </tr> </tbody> </table>	Affectations visées par le SADR et le PDZA	Superficie minimale de la propriété (en hectares) exigée pour un projet de construction d'une habitation				Superficie minimale de l'érablière dans la propriété (en hectares) exigée pour un projet de construction d'une habitation (sur une base de 225 entailles /ha)		Emplois à temps plein créés au minimum	Projet légumier ou fruitier (cultures végétales)	Projet d'élevage (cultures animales)	Projet forestier	Projet forestier avec volet accessoire agricole, agrotouristique, commercial ou transformation	Projet acéricole (5 000 entailles min.)	Projet acéricole (2 500 entailles min.) avec volet accessoire agrotouristique, commercial ou transformation	Agricole intensive dynamique	30	30	n/a	n/a	n/a	n/a	1	Agricole extensive plaine sablo-tourbeuse	10	20	30	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)	Agricole extensive appalachienne	10	20	30	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)	Agricole viable	5	10	30	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)	Agrotouristique	5	10	n/a	30	15	8	0,5	Forestière	30	30	60	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)
Affectations visées par le SADR et le PDZA	Superficie minimale de la propriété (en hectares) exigée pour un projet de construction d'une habitation				Superficie minimale de l'érablière dans la propriété (en hectares) exigée pour un projet de construction d'une habitation (sur une base de 225 entailles /ha)		Emplois à temps plein créés au minimum																																																								
	Projet légumier ou fruitier (cultures végétales)	Projet d'élevage (cultures animales)	Projet forestier	Projet forestier avec volet accessoire agricole, agrotouristique, commercial ou transformation	Projet acéricole (5 000 entailles min.)	Projet acéricole (2 500 entailles min.) avec volet accessoire agrotouristique, commercial ou transformation																																																									
Agricole intensive dynamique	30	30	n/a	n/a	n/a	n/a	1																																																								
Agricole extensive plaine sablo-tourbeuse	10	20	30	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)																																																								
Agricole extensive appalachienne	10	20	30	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)																																																								
Agricole viable	5	10	30	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)																																																								
Agrotouristique	5	10	n/a	30	15	8	0,5																																																								
Forestière	30	30	60	30	15	8	0,2 (forestier) à 0,5 (agricole ou acéricole)																																																								
La mise en valeur optimale de la ressource « sol »	<p>Indications sur la proportion agricole ou forestière de l'unité d'évaluation proposée à mettre en valeur dans le cadre du projet. Indication sur la location du résiduel du lot à mettre en valeur, ou indication sur une entente dans le cadre de Banque de terres (L'Arterre) pour une portion résiduelle, etc.</p>																																																														
Constitution d'une ferme agricole ou forestière viable	<p>Informations de nature financière et technique liées au projet : plan d'affaires, agronomiques et autres documents qui témoignent de la viabilité économique du projet ; revenus agricoles et forestiers projetés intéressants malgré le caractère à temps partiel du projet.</p>																																																														

Détermination à réaliser le projet	Projet agricole ou forestier débuté avant l'implantation de la résidence ; investissements substantiels déjà réalisés.
Création d'emploi	De 0,2 à 1,0 emploi à temps partiel créé (possibilité de partager avec d'autres personnes de la famille ou de l'entreprise agricole/forestière). Voir le tableau ci-dessus.
Dynamisation du projet pour la municipalité et le rang ; apport socio-économique pour la municipalité	Frein à la décroissance démographique dans le rang, partage des services municipaux grâce à l'ajout d'une « nouvelle porte ». Occupation du territoire rural plus dense. Lien social ou économique potentiel à établir avec d'autres occupants du secteur ou de la municipalité.
Assurance du maintien d'une cohabitation harmonieuse	Ce critère est d'une importance majeure. Évaluation de distance respectable d'une terre agricole en culture voisine, d'un bâtiment d'élevage voisin ; distance respectable d'autres usages et activités susceptibles d'engendrer des conflits de cohabitation liés à l'environnement, tel que pour l'épandage de pesticides ; signature de la charte d'occupation du territoire.
Autres activités potentiellement structurantes et complémentaires proposées dans le cadre du projet	Par exemple, intégration d'un volet agrotouristique. Kiosque de vente à la ferme, services accessoires liés à la ferme : éducationnel, visites, hébergement, restauration,.... Commercialisation et transformation de leurs produits.

Article 2.9 : Condition suite à l'analyse favorable

Toute demande analysée grâce aux critères de l'article 2.8 ci-avant et qui reçoit un avis favorable du CCU est réputée répondre favorablement à la prémisse suivante : le projet agricole ou forestier soumis est accueilli favorablement par le CCU puisqu'il est générateur de suffisamment de bénéfices pour l'agriculture, la foresterie, les activités accessoires à ces deux premières, mais également pour la vitalisation et la dynamisation de la municipalité et l'occupation de son territoire. Ainsi, l'habitation peut être implantée dans la mesure où les conditions de pratiques agricoles ou forestières telles que soumises sont respectées.

Article 2.10 : Dispositions et conditions particulières

2.10.1 Maintien et pérennité de tout usage conditionnel d'une résidence liée à l'agriculture ou la foresterie à temps partiel

L'usage conditionnel résidentiel lié à l'agriculture ou la foresterie à temps partiel perdure dans le temps jusqu'au moment où la production agricole et/ou forestière devient prédominante et constitue la principale source de revenus applicable à l'unité d'évaluation foncière où est (sont) pratiqué(es) ladite ou lesdites productions. À ce moment, l'usage devient agricole ou forestier, au même titre que les autres usages de même nature en zone agricole permanente.

Le même usage conditionnel devient un usage résidentiel au sens strict lorsque la pratique de l'agriculture ou de la foresterie effectuée sur l'unité d'évaluation foncière n'est plus suffisante compte tenu des conditions demandées lors de la délivrance du permis et du certificat

d'autorisation, lesquelles étaient obligatoires afin de se conformer au présent règlement.

L'usage résidentiel ne respectant plus les conditions d'émission du permis et la réglementation en vigueur, ne pourra bénéficier d'un droit acquis sur l'usage, tel qu'entendu au règlement de zonage. En cas de sinistre, la possibilité de reconstruire l'habitation ne peut être concrétisée qu'après une toute nouvelle demande pour l'exercice du même usage conditionnel.

2.10.2 Distances séparatrices

Toute distance séparatrice à calculer afin d'assurer la cohabitation harmonieuse dans le cadre d'un projet d'établissement, d'agrandissement ou de modification d'une production animale (voir règlement de zonage) ne peut être applicable à l'égard d'une résidence implantée en vertu du présent chapitre. La résidence est ainsi considérée comme étant « transparente » eu égard aux distances séparatrices.

Il en restera ainsi advenant que les conditions de pratique de l'agriculture ou de la foresterie ne sont plus respectées et que l'usage est dorénavant résidentiel sans lien avec l'agriculture et la foresterie.

Il en restera également ainsi advenant que l'occupant de l'habitation autorisée pratique l'agriculture ou la foresterie à temps plein.

CHAPITRE 2-A <u>DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE CONDITIONNEL</u> <u>RÉSIDENCE DE TOURISME</u>

Article 2-A.1 : Territoire d'application visé par le présent chapitre

Le territoire d'application du présent chapitre est celui des zones de villégiature déterminées dans le plan de zonage du Règlement de zonage.

Article 2-A.2 : Objectifs spécifiques au présent chapitre

En plus de l'objet principal du règlement cité à l'article 1.3, le présent chapitre contient des objectifs spécifiques qui lui sont propres :

- Établir des conditions d'autorisation pour l'implantation de résidences de tourisme dans les zones de villégiature;
- Établir des conditions qui permettront d'accroître l'offre d'hébergement touristique tout en assurant la cohabitation entre l'usage « résidence de tourisme » et l'usage résidentiel prédominante dans les secteurs de villégiature;

Article 2-A.3 : Terminologie

En plus des définitions de termes et d'expressions à l'article 2.3 du présent règlement, les définitions de termes et expressions du présent article s'applique au présent chapitre et priment sur toute autre définition. Si un terme ou une expression n'est pas défini au présent article, la définition dudit terme ou expression du règlement de zonage de la municipalité s'applique. Si un terme ou une expression n'est pas défini ni au présent chapitre, ni au règlement de zonage, ce terme ou expression prend le sens usuel tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

2-A.3.1 Résidence de tourisme

Établissement où est offert de l'hébergement en appartement, maison ou chalet meublé, incluant un service d'auto-cuisine pour une période de moins de 30 jours.

Article 2-A.4 : Demande d'usage conditionnel

Toute résidence de tourisme doit faire l'objet d'une autorisation de la part de la municipalité.

Toute demande de permis et d'autorisation pour un usage conditionnel résidence de tourisme doit être présentée par écrit à l'inspecteur en bâtiment et environnement de la municipalité. À la demande doivent être joints les documents énoncés au présent chapitre, et selon les modalités que ce dernier prescrit.

2-A.4.1 Frais exigibles, durée de validité et renouvellement du certificat d'autorisation

Le certificat d'autorisation municipal autorisant l'exploitation d'une résidence de tourisme est valide un an et coûte 500 \$ et son renouvellement coûte 100 \$.

Dans le cas d'une révocation d'un certificat d'autorisation autorisant l'exploitation d'une résidence de tourisme, le demandeur doit faire une nouvelle demande et suivre la procédure exigée par le présent règlement et acquitter des frais de 500 \$.

Pour un renouvellement de permis, le demandeur doit également suivre la procédure exigée par le présent règlement et acquitter les frais de 100 \$.

Article 2-A.5 : Informations, justifications et documents requis

En plus des documents prévus au Règlement relatif aux permis et certificats no 2017-165, les documents et informations suivants doivent être déposés en deux (2) exemplaires:

1. Un plan de la propriété présentant la localisation de tous les éléments nécessaires à la compréhension et à l'évaluation de la demande, par exemple les bâtiments, les allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes tampons, les aires d'utilisation et les limites de la propriété;
2. La localisation des propriétés et des bâtiments voisins, une description de leur utilisation ainsi que la distance les séparant de l'usage projeté;
3. Deux numéros de téléphone pour rejoindre le propriétaire ou l'exploitant lorsqu'ils ne sont pas sur place;
4. Un plan de l'aménagement intérieur du bâtiment démontrant la capacité d'accueil maximale du bâtiment;
5. Toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande et nécessaire pour démontrer le respect des critères énoncés au présent règlement;
6. Un engagement de la part du propriétaire et/ou de l'exploitant de l'établissement à respecter les points suivants :
 - a. Assurer le respect de la réglementation municipale, notamment sur les nuisances, plus particulièrement le bruit;
 - b. Afficher dans l'établissement un avis détaillé relativement à la réglementation municipale sur les nuisances;
 - c. Afficher le certificat d'autorisation émis par la municipalité;
 - d. Transmettre à tout nouvel acheteur ou exploitant l'information relative à la réglementation liée aux autorisations ayant été accordées.
7. L'accord signé de tous les propriétaires de résidences voisines immédiates localisées dans un rayon de 50 mètres de la résidence visée par la demande;
8. Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de certificat d'autorisation et des documents demandés, acquitter les frais exigibles.

Article 2-A.6 : Cheminement de la demande

Après son dépôt à la municipalité, la demande de permis et d'autorisation pour usage conditionnel résidence de tourisme doit suivre le cheminement suivant :

2-A.6.1 Recevabilité de la demande

La recevabilité de la demande est analysée dans les quinze (15) jours suivant sa réception par l'inspecteur en bâtiment et environnement.

Le délai de quinze (15) jours débute à partir du moment où l'ensemble des documents exigés à l'article 2.11.4 sont déposés à la municipalité.

2-A.6.2 Étude de la demande

Dans les quarante (40) jours suivant la réception à la municipalité de tous les documents requis pour l'étude de la demande, et après que les frais eurent été acquittés, le CCU étudie le projet soumis et formule sa recommandation au Conseil. Si le requérant a simultanément procédé à une demande de permis ou certificat, une copie de ladite demande et des documents l'accompagnant est jointe au dossier pour l'analyse.

Le CCU fonde son analyse en mettant en relation l'information mise à sa disposition et les conditions d'acceptation édictées ci-après. Il garde à l'esprit l'importance d'assurer la cohabitation harmonieuse.

Le CCU peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut visiter l'immeuble visé et entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

2-A.6.3 Recommandation

Après étude, le CCU formule sa recommandation qu'il destine à l'attention du Conseil. Sa recommandation est motivée si elle est négative.

Le CCU peut proposer des ajustements, des modifications ou des conditions particulières au projet qui sont intégrées à sa recommandation.

2-A.6.4 Avis public et affichage

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance du conseil municipal où il doit être statué sur l'approbation ou non de l'usage conditionnel, la municipalité publie un avis et dispose une affiche ou une enseigne dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande en conformité avec les dispositions de l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1).

L'avis public doit situer l'immeuble visé par la demande par son adresse civique ou, à défaut, par le numéro de lot et le cadastre, puis il peut également inclure un extrait de la matrice graphique ou une représentation cartographique similaire.

L'avis public de même que l'affiche doivent annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'usage conditionnel, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée à se faire entendre relativement à celle-ci lors de la séance.

2-A.6.5 Décision

Le Conseil adopte une résolution au plus tard 40 jours après avoir reçu la recommandation du CCU : après avoir entendu les personnes intéressées, et après avoir pris acte des recommandations de son CCU, il adopte ladite résolution à l'effet d'appuyer ou non le projet et d'accorder le droit à l'usage conditionnel.

En cas de désapprobation, le Conseil motive sa décision dans la résolution.

2-A.6.6 Conditions d'approbation

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à la réalisation de l'usage conditionnel.

Si le Conseil demande des modifications ou des ajustements au projet, il en fait mention clairement dans sa résolution afin que le requérant puisse les effectuer à la satisfaction dudit conseil. Dans cette éventualité, le demandeur n'aura pas à soumettre à nouveau au CCU l'étude du projet ainsi amendé.

Le Conseil peut notamment exiger que l'usage conditionnel soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

2-A.6.7 Émission du certificat d'autorisation

Suite à l'adoption de la résolution par le Conseil, l'inspecteur municipal en bâtiment et environnement peut émettre le permis et/ou le certificat d'autorisation.

Toutes conditions stipulées dans la résolution doivent toutefois être remplies et respectées, préalablement à l'émission du permis et/ou du certificat d'autorisation.

Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme à un règlement visé au paragraphe 1° de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (L.R.Q. chapitre A-19.1), celle-ci doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

2-A.6.8 Autres exigences

Malgré ce qui précède, le requérant doit également s'assurer de l'obtention de toute autre autorisation, municipale ou non, nécessaire afin de mener à terme son projet.

Article 2-A.7 : Critères d'évaluation pour l'approbation de l'usage conditionnel

Le CCU fonde son analyse à partir des critères d'évaluation suivants :

1. L'implantation de la résidence de tourisme se fait en complémentarité avec les autres usages déjà en place et les autres résidences de tourisme;
2. Pour un bâtiment existant, ou pour une nouvelle construction, le bâtiment est implanté à une distance d'au moins 30 mètres d'un bâtiment à usage résidentiel afin d'atténuer les impacts de l'exploitation de la résidence de tourisme;
3. La résidence visée par la demande doit avoir une zone tampon déjà existante constituée d'éléments naturels d'environ 2 mètres de profondeur afin de permettre d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation des bâtiments avoisinants;
4. La résidence de tourisme ne peut être aménagée que dans une habitation unifamiliale isolée;
5. La localisation de l'usage projeté ne causera pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé;
6. Les espaces de jeu extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines, bains tourbillon et les stationnements sont localisés de façon à minimiser les nuisances;
7. Le nombre de cases de stationnement sur le terrain est suffisant pour y stationner l'ensemble des occupants afin d'éviter le stationnement de rue, soit environ une case par chambre;
8. L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeu, des aires d'agrément et des bâtiments n'affecte pas le voisinage et permet d'assurer la protection du ciel nocturne :
 - a. L'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;
 - b. Les équipements d'éclairage d'ambiance sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol;
9. Le nombre maximum de personnes pouvant occuper la résidence ne doit pas dépasser deux personnes par chambre pour un maximum de 10 personnes par résidence;
10. En tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable et résidant sur le territoire de la Municipalité (le propriétaire ou une personne officiellement désignée par celui-ci) devra s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, gestion des déchets, brûlage en plein air, animaux, etc.) par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements municipaux en vigueur, soit par l'inclusion des dispositions applicables dans le contrat de location ou par l'installation d'une affiche dans la résidence de tourisme bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements;

11. Le propriétaire, la personne mandatée par celui-ci, le cas échéant et les locataires sont conjointement responsables de toute contravention à la réglementation municipale;
12. La résidence de tourisme doit avoir fait l'objet d'une demande d'attestation de classification auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) et, en fin de processus, obtenir l'attestation officielle de la CITQ;
13. Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de la CITQ. Celle-ci ne doit pas avoir une superficie supérieure à 0,5 mètre carré, ne doit pas être lumineuse et doit reposer à plat sur le bâtiment;
14. Une seule résidence secondaire par propriétaire peut faire l'objet d'une autorisation municipale pour un usage à des fins de résidence de tourisme;
15. Tout propriétaire d'une résidence de tourisme doit obtenir préalablement un accord signé de tous les propriétaires de résidences voisines immédiates localisées dans un rayon de 50 m de la résidence visée par la demande.

2-A.8 : Révocation et suspension du certificat d'autorisation

La municipalité de Saint-Ferdinand se réserve le droit de révoquer ou de suspendre tout certificat d'autorisation si un des locataires contrevient, à au moins deux reprises, à des dispositions au présent règlement ou aux règlements municipaux en matière de nuisances, du règlement sur la prévention contre les incendies, du règlement sur la paix et le bon ordre ainsi qu'à toutes conditions supplémentaires prescrites par le Conseil municipal.

Dans le cas où le propriétaire procède à des travaux durant la validité d'un certificat d'autorisation et que les travaux ont pour effet de modifier ou de contrevenir à l'un des critères ou l'une des conditions prescrites par le présent règlement ou qu'ils contredisent les informations fournies dans la demande soumise par le requérant (ex : ajout d'une chambre, agrandissement de la résidence ayant pour effet de réduire la distance avec la résidence voisine), le certificat d'autorisation est alors suspendu et doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation auprès de la municipalité. Dans le cas où la nouvelle demande ne respecte pas les dispositions prévues au présent règlement, le Conseil se réserve le droit de révoquer le certificat d'autorisation.

CHAPITRE 3 <u>PÉNALITÉ, CONTRAVENTION ET SANCTIONS</u>

Article 3.1 : Pénalités, sanctions et continuité de la contravention

Toute personne physique qui contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$, mais n'excédant pas 1 000 \$ et les frais. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ et les frais.

Les montants ci-haut sont doublés dans le cas d'une personne morale (1 000 \$ à 2 000 \$) et ils sont également doublés en cas de nouvelle infraction (2 000 \$ à 4 000 \$).

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée.

À défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la Loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

Article 3.2 : Recours de droit civil

Le Conseil peut aussi, sans préjudice au recours ci-dessus et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la Loi, dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q. chap. A-19-1, aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement.

CHAPITRE 4 <u>DISPOSITIONS FINALES</u>

Article 4.1 : Intégration

Le présent règlement abroge ou modifie toute disposition de règlement municipal antérieure incompatible ou inconciliable avec les dispositions des présentes.

Article 4.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ À SAINT-FERDINAND, ce 6 août 2018

Maire

Directrice générale / Secrétaire-trésorière

Avis de motion : 4 juin 2018

1^{er} projet : 4 juin 2018

2^e projet : 3 juillet 2018

Adoption : 6 août 2018

Approbation MRC :

Publication :