



**RÈGLEMENT NUMÉRO 677
MODIFIANT LE RÈGLEMENT
DE ZONAGE NUMÉRO 642**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le zonage sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU' il est opportun de modifier certains articles du Règlement de zonage numéro 642;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a dûment été donné lors de séance ordinaire du 1^{er} février 2021;

CONSIDÉRANT QUE le premier projet a été adopté le 1^{er} mars 2021

CONSIDÉRANT QUE suite à la consultation écrite tenue du 22 mars au 5 avril 2021, il est opportun de scinder en deux règlements distincts le premier projet de règlement 677;

CONSIDÉRANT QUE même après l'adoption d'un premier projet de règlement, le conseil peut scinder celui-ci en deux à la suite de l'assemblée publique de consultation par l'adoption d'un règlement contenant une ou plusieurs dispositions qui n'ont pas à faire l'objet d'approbation référendaire et d'un second projet contenant une ou plusieurs dispositions susceptibles d'approbation référendaire (art. 134 a1.3, LAU);

CONSIDÉRANT QUE le second projet a été adopté le 16 avril 2021;

CONSIDÉRANT QUE suite à l'avis public, du 16 avril 2021, aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum, la Municipalité n'a reçu aucune signature.

EN CONSÉQUENCE IL EST PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, DÉCRÉTÉ ET STATUÉ CE QUI SUIT:

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

Le présent règlement porte le numéro 677 et peut être cité sous le titre «Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 642»;

ARTICLE 3

À l'article 1.7 intitulé «Plan et document» remplacer la ligne du tableau faisant référence à la CPTAQ :

Plan de référence de la CPTAQ dans le cadre de la décision 341291		4 novembre 2005
---	--	-----------------

Est remplacé par :

Plan de référence de la CPTAQ dans le cadre de la décision 377648	1 - 2 - 3	28 mars 2017
---	-----------	--------------



ARTICLE 4

À l'article 2.6 intitulé «Définition» ajouter les définitions suivantes selon l'ordre alphabétique établie :

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.

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

Propriété : Pour l'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), voir « Unité foncière ».

Résidence : Signifie l'habitation spécifique auxquels font référence les articles de ce règlement.

Pour l'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), une résidence correspond à une habitation unifamiliale isolée.

Unité foncière : Pour l'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), une unité foncière est 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 : Pour l'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), une unité foncière vacante est une unité 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.

ARTICLE 5

À l'article 6.3 intitulé - Restrictions à l'égard des infrastructures d'énergie et de télécommunications- remplacer dernier paragraphe :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas à une infrastructure de télécommunications implantée sur un terrain occupé par un bâtiment à usage résidentiel, pourvu que l'infrastructure soit directement liée à l'usage résidentiel et que sa hauteur, mesurée à partir du niveau du sol, **n'excède pas 15 m.**

Est remplacé par :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas à une infrastructure de télécommunications implantée sur un terrain occupé par un bâtiment à usage résidentiel, pourvu que l'infrastructure soit directement liée à l'usage résidentiel et que sa hauteur, mesurée à partir du niveau du sol, **n'excède pas 24 m.**



ARTICLE 6

Dans la «Grille des usages et des constructions autorisés par zone» et

«Grille des normes relatives à l'implantation et aux dimensions des bâtiments par zone» de l'article 6.8 intitulé «Usages, constructions et normes d'implantation par zone», ajouter ces zones et autoriser les usages, constructions et normes d'implantation suivantes :

Usages autorisés	Zones ID-6 à ID-12 et ID-14	Zone ID-13	Zones IS-1 et IS-2
Habitations unifamiliales isolées	X	X	X
Habitations bifamiliales isolées	X	X	X
Bureaux intégrés à l'habitation	X	X	X
Services intégrés à l'habitation	X	X	X
Parcs, espaces verts, terrains de jeux	X	X	X
Foresterie	X	X	X
Cultures de tous genres	X	X	X
Élevage d'animaux	X	X	X
Élevage en réclusion	X	X	X
1 ^{ère} transformation spécifiquement liée à l'agriculture	X	X	X
2 ^{ème} transformation spécifiquement liée à l'agriculture	X	X	X
3 ^{ème} transformation spécifiquement liée à l'agriculture	X	X	X
1 ^{ère} transformation spécifiquement liée à la forêt	X	X	X
2 ^{ème} transformation spécifiquement liée à la forêt	X	X	X
Petits animaux	X	X	X
Grands animaux	X	X	X
Activités industrielles artisanales	X	X	X
Usages spécifiquement autorisés			
Gîtes touristiques	X	X	X
Auberges rurales	X		X
Restauration champêtre	X		X
Normes d'implantation et de dimensions			
Marge de recul avant minimale bâtiment principal	12	12	12
Marge de recul arrière minimale bâtiment principal	6	6	6
Marge de recul latérale minimale bâtiment principal	6	6	6
Somme minimale des marges de recul latérales bâtiment principal	12	12	12
Nombre d'étages du bâtiment principal minimum	1	1	1
Nombre d'étages du bâtiment principal maximum	2	2	2
Pourcentage maximal d'occupation du sol du bâtiment principal	35	35	35

Sur les plans de zonage 1 de 2, et 2 de 2 du Règlement de zonage 642 ajouter les ilots déstructurés (ID) et les ilots sans morcellements (IS) relatifs au tableau précédent et conforme aux plans en annexe de ce règlement.

ARTICLE 7

Dans la «Grille des usages et des constructions autorisés par zone» de l'article 6.8 intitulé «Usages, constructions et normes d'implantation par zone» :

- Autoriser à la section des «Usages spécifiquement autorisés» de les zones RE-16 RE-18 et RE-19 l'usage «Les services de soins pour animaux, tel que les services de toilettage» en spécifiant cette note – *Aucun animal de peux être gardé à l'extérieur du bâtiment.*

ARTICLE 8

Dans la «Grille des usages et des constructions autorisés par zone» de l'article 6.8 intitulé «Usages, constructions et normes d'implantation par zone» :



- Autoriser à la section des «Classes d'usages autorisées» de la zone RE-33 l'usage «Habitations multifamiliales isolées».

ARTICLE 9

Abrogé et scindé pour être transféré dans le règlement 667A conformément à l'article 134 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 10

À la suite du 2^e paragraphe de l'article 8.9 intitulé - Normes d'implantation – ajouter le paragraphe suivant :

Un bâtiment accessoire rattaché ou détaché doit être relié au bâtiment principal par au moins 3 mètres d'un mur commun.

ARTICLE 11

À la suite du paragraphe « c » l'article 8.11 intitulé – Hauteur - ajouter le point suivant :

Dans le cas d'un garage comportant une toiture constituée d'un seul versant, la hauteur maximale du mur extérieur le plus bas est limitée à 3,05 mètres et la hauteur maximale du mur extérieur le plus haut est limitée à 4,88.

ARTICLE 12

À la suite du point « d » de l'article 10.4 intitulé « Aménagement des aires de stationnement » ajouter le paragraphe suivant :

En zone commerciale ou industrielle ou les terrains en bordure de la route 112 ou toutes voies publiques dont la vitesse est plus de 50 km/h, tout véhicule doit avoir la possibilité d'accès à une aire de stationnement en marche avant et d'en ressortir en marche avant.

ARTICLE 13

À l'article 16.36 intitulée « Dispositions particulières pour les poules et les lapins » abroger les paragraphes « a, b et c »

ARTICLE 14

La section 20 intitulée «DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES RÉSIDENCES DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE» du chapitre 16 intitulé «DISPOSITIONS RELATIVES À CERTAINS USAGES, CONSTRUCTIONS OU OUVRAGES» est remplacé par :

16.51 Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire de la municipalité situé en zone agricole permanente

16.51.1 Construction résidentielle à l'intérieur de la zone agricole permanente

Sous réserve des articles 16.52 et 16.53 intitulées respectivement « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX MODULES AUTORISÉS » et « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS », aucun permis de construction résidentielle ne



RÈGLEMENT NO. 677 (SUITE)

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.

16.52 Dispositions particulières aux modules autorisés

16.52.1 Unités foncières éligibles à l'intérieur d'un module autorisé

Nonobstant les dispositions de l'article 16.51.1 intitulé «CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE», un permis de construction résidentielle peut être émis à l'intérieur des modules autorisés cartographiés au Plan de référence de la CPTAQ dans le cadre de la décision 377648 annexé au présent règlement.

Tout en respectant les conditions d'implantation établies par l'article 16.52.2 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



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ LE HAUT SAINT-FRANÇOIS
MUNICIPALITÉ D'ASCOT CORNER

RÈGLEMENT NO. 677 (SUITE)

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 16.52.3 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 :

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 16.51.1 intitulé « CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE » (articles 31.1 et 40 LPTAA ou activités agricoles déjà pratiquées).

16.52.2 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;



RÈGLEMENT NO. 677 (SUITE)

- 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 :

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).

16.52.3 Morcellements autorisés

Le morcellement d'une partie d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 16.52.1 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.

Subséquemment 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 16.52.1 intitulé « UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ ».

16.53 Dispositions particulières aux zones des îlots déstructurés (ID et IS)

16.53.1 Zones des îlots déstructurés avec morcellement (ID)

Sous réserve des dispositions réglementaires édictées aux articles 16.53.2 intitulé « OPÉRATION CADASTRALE À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE D'ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT » à 16.53.4 intitulé « NORMES D'IMPLANTATION À L'INTÉRIEUR DES ZONES D'ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT », le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles sont



autorisés à l'intérieur des limites des zones ID situés en zone agricole permanente cartographiés au plan de zonage du présent règlement.

16.53.2 Opération cadastrale à l'intérieur d'une zone d'îlot déstructuré avec morcellement (ID)

Tout lot résultant d'une opération cadastrale à l'intérieur d'une zone ID doit respecter les normes minimales de dimensions et de superficie prévues au règlement de lotissement en vigueur.

16.53.3 Accès au chemin public à l'intérieur d'une zone d'îlot déstructuré avec morcellement (ID)

Lors d'une opération cadastrale à l'intérieur d'une zone ID, 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, suite à une demande de dérogation mineure, détenir une largeur minimale de douze mètres (12 m) dans les cas où il est démontré à la municipalité 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 16.53.2 intitulé « OPÉRATION CADASTRALE À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE D'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.

16.53.4 Normes d'implantation à l'intérieur des zones d'îlots déstructurés avec morcellement (ID)

À l'intérieur d'une zone ID, les normes d'implantation suivantes s'appliquent :

- 1° Seules les normes d'implantation de la résidence prévues au présent règlement s'appliquent;
- 2° Aucune nouvelle résidence ne peut être implantée sur la portion d'une propriété située à l'intérieur des limites d'une zone ID faisant office d'accès au chemin public tel que déterminé à l'article 16.53.3 intitulé « ACCÈS AU CHEMIN PUBLIC À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE D'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 la zone ID 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 sur un autre chemin.

16.53.5 Zones des îlots déstructurés sans morcellement (IS)

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 zones IS situés en zone



RÈGLEMENT NO. 677 (SUITE)

agricole permanente cartographiés au Plan de référence de la CPTAQ dans le cadre de la décision 377648 annexé au présent règlement.

À l'intérieur de ces zones IS, seules les normes d'implantation de la résidence prévues aux règlements des municipalités 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).

16.53.6 Disposition applicables à l'ensemble des zones d'ilots déstructurés avec ou sans morcellement

En aucun cas, une zone ID ou IS 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 la zone. En ce sens, aucune zone ID ou IS ne peut se voir attribuer un facteur d'usage établissant une norme de distance séparatrice relative à la section «Gestion des odeurs en milieu agricole» du présent règlement.

Suivant ce principe, pour établir des distances séparatrices relatives aux installations d'élevage de l'article 14.12 du présent règlement, le facteur usage «G» sera 0.5 pour toute nouvelle construction.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi*.
Adopté.

JONATHAN PICHÉ
DIRECTEUR GÉN. ET SECR.-TRÉS.

NATHALIE BRESSE
MAIRESSE

AVIS DE MOTION:	1 ^{er} février 2021
ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT:	1 ^{er} mars 2021
CONSULTATION ÉCRITE:	22 mars au 5 avril 2021
ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT	16 avril 2021
ADOPTION DU RÈGLEMENT:	3 mai 2021
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC :	17 juin 2021
PUBLICATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR :	28 juin 2021