



**RÈGLEMENT NUMÉRO 189-2018
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS**

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la Municipalité d'Inverness est régie par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (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 ;

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

ATTENDU QUE le CCU est habilité à étudier des dossiers envers lesquels il se prononce et formule des avis à l'attention du conseil municipal, le tout grâce à l'application de règlements à caractère discrétionnaire, comme celui portant sur les usages conditionnels ;

ATTENDU QUE la municipalité dispose également de plusieurs autres règlements de nature urbanistique, notamment celui portant sur le zonage, 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 ;

ATTENDU 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 en concordance sur le territoire de la municipalité et que ce schéma encadre notamment la construction de nouvelles habitations en zone agricole permanente (zone verte), notamment sur le territoire de la municipalité ;

ATTENDU QUE la MRC de L'Érable a réalisé un plan de développement de la zone agricole (PDZA) couvrant 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 (LPTAAQ) le 6 février 2017 pour ce qui concerne la construction d'habitations en zone agricole ;

ATTENDU QUE cette autorisation, portée au dossier no 373898 de la CPTAQ, a été intégrée au schéma de la MRC et doit être traduite dans un règlement sur les usages conditionnels ;

ATTENDU QUE la construction d'habitations en vertu de cette décision doit 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, tout en permettant, sous certaines conditions, d'amener des gens dans les rangs sans que leur occupation principale soit l'agriculture ;

ATTENDU QUE la municipalité juge qu'il est pertinent 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 qu'une des façons d'arriver à ces fins est par l'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels ;

ATTENDU QU'un avis de motion annonçant le présent règlement sur les usages conditionnels a été conformément donné le 5 novembre de l'an 2018 à la séance régulière du conseil municipal ;

ATTENDU QUE le 1^{er} projet a été adopté le 5 novembre 2018 été à la séance régulière du conseil municipal ;

ATTENDU QU'UNE consultation publique a été tenue le 3 décembre 2018 ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par le conseiller M. Mario Turcotte.

ET UNANIMEMENT RÉSOLU QUE le présent règlement soit et est adopté, décrète et stipule ce qui suit :

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 – Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre

Le présent règlement porte le titre de «**Règlement numéro 189-2018 relatif aux usages conditionnels**».

1.1.2 But

L'objectif du règlement vise à permettre, sous réserves de critères d'analyse et de modalités d'émission de permis, certains usages à l'intérieur de certaines zones données.

1.1.3 Territoire visé par le règlement

Un usage conditionnel peut être accordé dans toutes les zones montrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 166-2016 de la municipalité d'Inverness si cet usage est spécifiquement identifié au présent règlement.

1.1.4 Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.1.5 Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement était déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement s'en trouvent altérés ou modifiés.

Le Conseil a adopté, article par article, le présent règlement et aurait décrété ce qu'il reste du règlement malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

1.1.6 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.1.7 Préséance

En aucun cas, l'approbation d'un usage conditionnel ne peut avoir pour conséquence de diminuer les autres exigences contenues à la réglementation d'urbanisme.

1.1.8 Application

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil de la municipalité d'Inverness pour les règlements d'urbanisme.

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Le fonctionnaire désigné constitue donc l'autorité compétente.

1.1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

1.1.10 Abrogation

Le règlement sur les usages conditionnels no 173-2016 de la municipalité d'Inverness et ses amendements sont abrogés à toutes fins que de droit.

Section 1.2 – Règles d'interprétation

1.2.1 Terminologie

Exception faite des mots définis ci-après, et au règlement de zonage, tous les mots utilisés dans cette réglementation conserveront leur signification habituelle.

Comité	Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité d'Inverness et ayant pour fonction de lui formuler des recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction.
Fonctionnaire(s) désigné(s) :	Personne(s) nommée(s) par résolution du conseil municipal, à titre d'inspecteur en bâtiment ou inspecteur adjoint chargé(s) de veiller à l'application de la réglementation d'urbanisme du territoire de la Municipalité.
Usage :	Fin à laquelle un immeuble, un emplacement, un terrain, un bâtiment, une construction, un établissement, un local ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.
Usage conditionnel :	Tout usage autorisé, dans une zone, dont l'approbation est assujettie aux conditions et au processus d'acceptation établis au présent règlement.
Zone :	Toute partie du territoire municipal identifiée au règlement de zonage numéro 166-2016 de la Municipalité d'Inverness.

2. MODALITÉS ET PROCÉDURES

Section 2.1 Nécessité de formuler une demande d'usages conditionnels

Quiconque désire obtenir tout permis de lotissement ou de construction ou tout certificat d'autorisation pour toute catégorie de constructions, d'usages ou de travaux assujettis et dans toute zone visée par le règlement, doit au préalable obtenir l'approbation du Conseil.

2.2 Documents requis

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comporter les renseignements et documents suivants :

- l'ensemble des documents requis pour l'émission d'un permis en vertu du règlement sur l'émission des permis et certificats pour fins d'application des règlements d'urbanisme numéro 169-2016 compte tenu des adaptations nécessaires ;
- la nature de l'usage conditionnel qui serait exercé ;
- un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a) Ses limites et ses dimensions ;
 - b) toute construction existante ou projetée ;
 - c) la topographie du terrain existant ;
 - d) l'emplacement des lacs et cours d'eau ;
 - e) l'emplacement des aires boisées et des aires de coupe ;
 - f) la localisation des propriétés et des bâtiments voisins ainsi qu'une description de leur utilisation ;
 - g) tout document requis spécifiquement en lien avec le type d'usages faisant l'objet de la demande ;

- h) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

Les documents fournis doivent l'être sur support papier et/ou numérique et à une échelle et sur un format permettant leur lecture et leur compréhension.

2.3 Procédure

Suite à sa présentation au fonctionnaire désigné, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme qui doit formuler une recommandation au Conseil.

Le Conseil peut décréter que les plans produits seront soumis à une consultation conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, compte tenu des adaptations nécessaires.

Le Conseil peut également demander des modifications au projet.

À la suite de la consultation du Comité consultatif d'urbanisme et, le cas échéant, d'une consultation conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse par résolution le projet d'usage conditionnel qui lui a été présenté. Une telle approbation peut aussi ne viser qu'une ou plusieurs parties ou phases du projet. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.

Une copie de la résolution doit être transmise à la personne qui a présenté la demande d'usage conditionnel.

2.4 Condition d'approbation particulière

Le Conseil peut également exiger comme condition d'approbation que le propriétaire :

- 1) prenne à sa charge le coût de certains éléments liés à la demande, notamment celui des infrastructures ou équipements ;
- 2) réalise son projet dans un délai fixé ;
- 3) fournisse des garanties financières équivalentes à 2 % du coût du projet.

Ces garanties financières sont applicables sur l'ensemble des projets et la somme déposée ne devra jamais être inférieure à 1 000 \$.

2.5 Modification de la demande d'usage conditionnel

Toute modification à une demande d'usage conditionnel, approuvée par résolution du Conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise à nouveau aux dispositions du présent règlement.

2.6 Nécessité d'obtenir les permis et certificats requis

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit, de plus, obtenir tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme ou par toutes lois ou règlements applicables.

Tout permis de construction, de lotissement ou certificat d'autorisation visé, approuvé par résolution du Conseil, doit être conforme à la réglementation d'urbanisme de la Municipalité d'Inverness.

3. USAGES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Section 3.1 – Maison mobile

3.1.1 Objectifs généraux

Favoriser la relève agricole en permettant à certaines conditions, l'installation de maisons mobiles sur la propriété d'une entreprise agricole enregistrée.

3.1.2 Usage autorisé

Le règlement sur les usages conditionnels s'applique pour l'installation d'une **maison mobile ou résidence unimodulaire** destinées à l'hébergement de travailleurs agricole.

3.1.3 Zones autorisées

L'usage identifié à l'article 3.1.2 est autorisé dans les zones agricole (A) et forestières (F), telles qu'identifiées et localisées au plan de zonage du règlement de zonage numéro 166-2016.

3.1.4 Documents spécifiquement requis

Aux fins d'évaluer le projet de maison mobile, le requérant doit fournir les documents et informations suivantes en plus de ceux exigés à l'article 2.2 du présent règlement et au règlement concernant les permis et certificats no 169-2016 pour fins d'application des règlements d'urbanisme compte tenu des adaptations nécessaires

3.1.5 Critères d'évaluation

- 1) Une seule maison mobile peut être installée par terrain;
- 2) La maison mobile doit être installée uniquement sur le terrain d'une exploitation agricole;
- 3) L'installation de la maison mobile doit avoir fait l'objet d'un avis de conformité de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- 4) La maison mobile ne doit pas reposer sur des fondations fixes constituées de béton coulé et de ce fait, doit conserver son caractère de mobilité;
- 5) L'installation de la maison mobile doit respecter les dispositions du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (c.Q-2, r. 22);
- 6) Les dispositions applicables aux maisons mobiles du chapitre 6 du règlement de construction numéro 168-2016.
- 7) La maison mobile doit être retirée du terrain dans les six (6) mois suivant la cessation de l'usage autorisé par le présent règlement.

Article 3.2 : Résidence liée à l'agriculture ou la foresterie à temps partiel

3.2.1 : Territoire d'application visé par le présent chapitre

Le territoire d'application du présent article est celui de la zone agricole de la municipalité (régie par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles). Toutes les zones identifiées dans les plans de zonage du règlement de zonage no 166-2016 et situées en zone agricole sont visées.

3.2.2 : Objectifs spécifiques au présent chapitre

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

- 1° 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 ;
- 2° 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 ces objectifs 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.

3.2.3 : Principe initial

Le présent article établit l'encadrement qui vise à permettre l'implantation d'une résidence dans la zone agricole de la municipalité pour tout requérant qui souhaite pratiquer l'agriculture à temps partiel et qui répond aux critères initiaux.

Aussi, toute personne désirant implanter une nouvelle résidence dans le territoire visé à l'article 2.1.1 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 (LPTAA) au dossier numéro 373898 et reproduite au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Érable (SADR) doit se conformer au présent règlement.

3.2.4 : Terminologie

Les définitions de termes et expressions suivantes s'appliquent 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.

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.

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.

3.2.5 : Demande d'usage conditionnel

Toute demande de permis et d'autorisation pour un usage conditionnel résidentiel doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné de la municipalité. À la demande doivent être joints les documents énoncés à la présente section, et selon les modalités que cette dernière prescrit.

3.2.6 : Informations, justifications et documents requis

Le document de demande d'autorisation pour démarrer un usage conditionnel déposé à la municipalité comprend les éléments suivants, à savoir :

1. Le formulaire 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 paragraphe 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 puits 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 prend 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 au fonctionnaire désigné, au comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal une meilleure compréhension de la demande.

Article 3.2.7 : Conditions spécifiques concernant une résidence liée à l'agriculture ou la foresterie à temps partiel

Les conditions spécifiques suivantes, qui s'ajoutent à celles du règlement de zonage, doivent être respectées par le requérant afin qu'il puisse être conforme aux dispositions permettant l'usage conditionnel (conforme à la décision de la CPTAQ portant le numéro de dossier 373 898 relativement à la demande à portée collective, article 59, LPTAA) :

1. Toute nouvelle habitation à construire visée à la décision ci-haut identifiée ne peut être permise que si elle respecte la superficie minimale du lot vacant qui doit recevoir ladite habitation. La superficie minimale requise est identifiée à l'annexe A ;
 Tout territoire visé permet des habitations sur des entités foncières d'une superficie minimale de 5 ha (type 1), de 10 ha (type 2), de 20 ha (type 3) ou de 30 ha (type 4) selon le type de secteur identifié à ladite carte ;
 Dans les secteurs de type 3 (20 ha), une demande à la CPTAQ est nécessaire seulement si l'entité foncière est d'une superficie entre 20 et 30 hectares ;
2. Une seule résidence peut être construite sur un lot vacant ;
3. Le lot vacant est celui qui est identifié comme tel au plus tard en date du 11 mai 2011. Les conditions d'analyse doivent se faire en date du 11 mai 2011 ;
4. La superficie utilisée à des fins résidentielles est limitée à 3 000 m² ou 4 000 m² en bordure d'un plan d'eau ;

5. Si l'habitation à implanter ne peut l'être en bordure du chemin public, l'accès pour s'y rendre devra être d'au moins 5 mètres de largeur et la superficie de ce chemin pourra s'additionner à celle de 3 000 m² ou 4 000 m² déjà autorisée. Toutefois, cette superficie additionnelle ne pourra avoir pour conséquence d'engendrer une superficie de plus de 5 000 m² utilisée à des fins autres que l'agriculture;
6. Une entité foncière qui est remembrée avec une autre qui est contiguë est admissible si les autres conditions sont respectées ;
7. Lorsqu'une unité foncière vacante admissible chevauche plus d'un secteur, c'est la superficie totale de la propriété qui doit être calculée pour la superficie minimale requise. La résidence et toute la superficie autorisée doivent se situer à l'intérieur du même type de secteur ;
8. Toute autorisation demandée en vertu du présent règlement sur les usages conditionnels (volet 2 de l'article 59 de la LPTAA) doit être accordée avant le **20 mars 2023** étant donné que la décision no 373 898 est valide pour une durée de cinq années ;
9. Aucun nouveau permis de construction résidentiel ne peut être émis en zone agricole de la municipalité sauf s'il respecte les points déjà énumérés au présent article, ou les suivants, ou ceux prévus dans la Loi ;
10. Les résidences visées aux articles 31, 31.1, 40, 100.1 et 105, de la LPTAA sont possibles si les autres conditions de la réglementation d'urbanisme sont respectées ;
11. Toute décision du Tribunal administratif du Québec (TAQ) est également reconnue ;
12. Il demeure possible d'effectuer une demande à la Commission afin de déplacer, sur une même propriété, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou d'un droit reconnu en vertu des articles 101, 103 ou 105 de la Loi ou d'un privilège en vertu de l'article 31 ;
13. Il est également possible de soumettre une demande en vue de déplacer une résidence à l'extérieur d'une superficie bénéficiant d'un droit acquis ou d'un privilège sur une propriété différente alors que la superficie nécessaire pour le déplacement soit acquise avant le déplacement ;
14. Il est également possible de permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels ou institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi si les dispositions du règlement d'urbanisme sont respectées et conformément à toute décision de la LPTAA ;
15. L'implantation d'une nouvelle résidence doit respecter les distances séparatrices minimales suivantes face à une exploitation agricole d'élevage existante :

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 par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

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

Toutefois, advenant le cas où la résidence que l'on souhaite construire se trouve à proximité d'un établissement de production animale dont le certificat environnemental prévoit une distance plus grande que celle indiquée au tableau, la distance qui s'applique est la même que celle qu'aurait à respecter le nouvel établissement de production animale ;

16. Une résidence implantée conformément au présent règlement ne pourra contraindre le développement d'un établissement de production animale existant ;
17. La marge de recul latérale à respecter est de 30 mètres envers une ligne de propriété non résidentielle et 75 mètres d'une terre en culture d'une propriété voisine, ou par rapport à la partie de ce champ situé à l'extérieur de l'aire où l'épandage de fumiers ou lisiers est déjà limité par la présence de puits, une résidence existante, un cours d'eau, etc. ;

Cette dernière distance peut être réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, comme prévu dans les

Orientations gouvernementales en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles ;

Article 3.2.8 : 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 :

3.2.8.1 Recevabilité de la demande

La recevabilité de la demande est analysée dans les trente (30) jours suivant sa réception par le fonctionnaire désigné.

Le délai de trente (30) jours débute à partir du moment où l'ensemble des documents exigés à l'article 3.2.6 sont déposés à la municipalité.

3.2.8.2 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, le comité consultatif d'urbanisme (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 peut, s'il juge qu'il est requis de le faire :

- visiter l'immeuble visé;
- demander des informations supplémentaires ou un soutien technique à Développement économique de L'Érable (et la MRC de L'Érable) afin de mieux comprendre et cerner les enjeux du projet;
- solliciter l'expertise du MAPAQ, de la Financière agricole du Québec, de l'Agence forestière des Bois-Francs ou autres sur des aspects précis du projet.

Le CCU fonde son analyse en mettant en relation l'information mise à sa disposition et les conditions d'acceptation édictées ci-après.

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 afin de forger une compréhension optimale de la demande.

3.2.8.3 Recommandation

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

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

3.2.8.4 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 en conformité avec les dispositions de l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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 doit 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.

3.2.8.5 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.

3.2.8.6 Conditions d'approbation

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir 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.

3.2.8.7 Émission du certificat d'autorisation

Suite à l'adoption de la résolution par la Municipalité, le fonctionnaire désigné émet 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^{ème} paragraphe de l'article 3.2.6 du présent règlement.

Dans le cas de la condition selon laquelle la demande doit être conforme à un règlement visé au premier alinéa de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, celle-ci doit être conforme aux dispositions du présent règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

3.2.8.8 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.).

3.2.9 : Critères d'évaluation pour l'approbation de l'usage conditionnel

Le CCU fonde son analyse à partir des critères d'évaluation suivant, et en fonction des zones et des affectations au plan d'urbanisme où est localisée la demande :

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 fonction des secteurs	<p>Dynamique : Maximisation de l'utilisation du sol à des fins agricoles. Ces secteurs bénéficient généralement d'une agriculture intensive.</p> <p>Extensif appalachien, extensif sablo-tourbeux et viable : Implantation puis émergence d'une nouvelle production qui bénéficie d'un potentiel lié aux conditions physiographiques (sol, climat, ensoleillement, etc.) du territoire. Dynamisation de parcelles dans des secteurs en déclin.</p> <p>Forestier : 1) Valoriser les ressources forestières en place et la productivité forestière ; 2) Favoriser l'innovation en foresterie et agroforesterie, autant pour des produits ligneux que non-ligneux ; 3) Favoriser le développement touristique par l'éducation, la récréation en forêt</p>

	<p>et la mise en valeur ajoutée des produits issus de la propriété (commercialisation et transformation).</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 de L'Érable.</p>																																																														
<p>Indicateur pour la superficie minimale que l'entité foncière devrait avoir, et d'un nombre d'entailles suffisant dans le cas d'un projet acéricole</p>	<p>Selon les affectations du plan d'urbanisme, le projet devrait couvrir une entité foncière d'une superficie appréciable, qui devrait répondre aux suivantes :</p> <table border="1"> <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)																																																								
<p>La mise en valeur optimale de la ressource « sol »</p>	<p>Indications sur la proportion de l'unité d'évaluation à mettre en valeur agricole ou forestière 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>																																																														
<p>Constitution d'une ferme agricole ou forestière viable</p>	<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>																																																														
<p>Détermination à réaliser le projet</p>	<p>Projet agricole ou forestier débuté avant l'implantation de la résidence ; investissements substantiels déjà réalisés.</p>																																																														
<p>Création d'emploi</p>	<p>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.</p>																																																														
<p>Dynamisation du projet pour la municipalité et le rang; apport socio-économique pour la municipalité</p>	<p>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.</p>																																																														
<p>Assurance du maintien d'une cohabitation harmonieuse</p>	<p>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.</p>																																																														
<p>Autres activités potentiellement structurantes et complémentaires proposées dans le cadre du projet</p>	<p>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.</p>																																																														
<p>Localisation du projet sur le territoire</p>	<p>Pertinence économique pour la municipalité de permettre l'implantation d'une habitation dans un secteur où le chemin publique ou privé n'est pas entretenu l'hiver, ou autre situation similaire qui occasionnerait des coûts majeurs non souhaitables pour la municipalité.</p>																																																														

3.2.10 : Condition suite à l'analyse favorable

Toute demande analysée grâce aux critères de l'article 3.2.9 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.

3.2.11 : Dispositions et conditions particulières

3.2.11.1 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 d'un usage conditionnel.

3.2.11.2 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 pratiques 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.

4. PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

4.1 Contraventions à la réglementation d'urbanisme

Commets une infraction, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions applicables du présent règlement d'urbanisme.

Le conseil autorise de façon générale le fonctionnaire désigné et ses adjoints, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toutes dispositions du présent règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

4.2 Sanctions pénales

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement d'urbanisme commet une infraction et est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à cinq cents (500 \$) dollars et n'excédant pas mille (1 000 \$) dollars pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à mille (1000 \$) dollars et n'excédant pas deux mille (2 000 \$) dollars pour une personne morale plus les frais.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende de mille (1 000 \$) à deux mille (2 000 \$) dollars pour une personne physique et de deux mille (2 000 \$) à quatre mille (4 000 \$) dollars pour une personne morale plus les frais.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent règlement.

Yves Boissonneault
Maire

Marie-Pier Pelletier
Directrice générale / secrétaire-trésorière par intérim

Annexe A

