

RÈGLEMENT NUMÉRO 2022-05
MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2011.09.100B
« RÈGLEMENT DE ZONAGE » DE LA MUNICIPALITÉ
DE HOPE TOWN

ATTENDU QUE la modification du Schéma d'aménagement et de développement durable révisé de la MRC de Bonaventure visant à mettre à jour les dispositions relatives à l'émission de permis de construction à des fins résidentielles à l'intérieur de la zone agricole permanente qui est entrée en vigueur conformément à la Loi en date du 20 avril 2022 ;

ATTENDU QU' en vertu des dispositions de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité de Hope Town peut modifier le contenu de son règlement de zonage afin de l'adapter aux besoins exprimés par la communauté locale et jugés pertinent par les membres du Conseil municipal ;

ATTENDU QU' un Avis de motion du projet de Règlement numéro 2022-05 a été donné le 5 octobre 2022 ;

ATTENDU QUE tous les membres du conseil municipal ont eu en main le Règlement numéro 2022-05 ;

EN CONSÉQUENCE il est proposé par Lida Francoeur appuyé par Élisabeth Thériault

Et il est résolu à l'unanimité des membres présents du Conseil que le projet de Règlement numéro 2022-05 modifiant le Règlement numéro 2011.09.100B (Règlement de zonage) de la municipalité de Hope Town soit adopté et décrète ce qui suit :

Article 1

La section 34 « Dispositions relatives à l'émission de permis pour la construction d'une résidence permanente ou saisonnière à l'intérieur de la zone agricole permanente de Hope Town » et faisant partie intégrante du Règlement numéro 2011.09.100B (Règlement de zonage) de la municipalité de Hope Town, est abrogée et remplacée par la section 34 « Dispositions relatives à l'émission de permis de construction à des fins résidentielles à l'intérieur de la zone agricole permanente de Hope Town » et sera représentée de la manière suivante :

SECTION 34 - Dispositions relatives à l'émission de permis de construction à des fins résidentielles à l'intérieur de la zone agricole permanente de Hope Town.

194 - Champ d'application

Les présentes dispositions s'appliquent à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente du territoire de la municipalité de Hope Town ce, telle que décrétée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Pour les besoins des présentes dispositions, la zone agricole permanente du territoire de la municipalité de Hope Town a été déparagée de la manière suivante :

- 1° Affectation agricole, où il sera impossible pour la municipalité d'émettre un permis de construction à des fins résidentielles, sous réserve des constructions par ailleurs autorisées en vertu des dispositions de la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles du Québec, dont notamment en vertu des articles 31, 31.1, 40, 101, 103 ou 105;
- 2° Affectation agro-forestière de type 1, où il sera possible d'obtenir un permis de la municipalité pour la construction, à des fins résidentielles, d'une seule résidence sur une unité foncière vacante d'une superficie de cinq (5) hectares et plus sans autorisation

préalable de la CPTAQ. Sur ces superficies, il sera toutefois impossible de lotir (subdiviser) un terrain;

- 3° Affectation agro-forestière de type 2, où il sera possible d'obtenir un permis de la municipalité pour la construction, à des fins résidentielles, d'une seule résidence sur une unité foncière vacante d'une superficie de dix (10) hectares et plus sans autorisation préalable de la CPTAQ. Sur ces superficies, il sera toutefois impossible de lotir (subdiviser) un terrain;
- 4° Affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 1), où il sera possible de lotir, d'aliéner et d'obtenir un permis de la municipalité pour la construction à des fins résidentielles ce, sans autorisation préalable de la CPTAQ;
- 5° Affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 2 – Lot traversant), où il sera possible de lotir, d'aliéner et d'obtenir un permis de la municipalité pour la construction à des fins résidentielles ce, sans autorisation préalable de la CPTAQ.

195 - Modalités d'application

- 1° Cas dans l'affectation agro-forestière de type 1

À l'intérieur de l'affectation agro-forestière de type 1 identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la CPTAQ, une autorisation est donnée aux conditions énoncées à l'**Article 196** ci-après des présentes dispositions, d'utiliser à des fins résidentielles une superficie maximale de trois mille mètres carrés (3 000 m²) ou de quatre mille mètres carrés (4 000 m²) en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau pour y construire une (1) seule résidence, sur une unité foncière vacante d'une superficie de cinq (5) hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 9 septembre 2008.

- 2° Cas dans l'affectation agro-forestière de type 2

À l'intérieur de l'affectation agro-forestière de type 2 identifiée, sur le support cartographique déposé au greffe de la CPTAQ, une autorisation est donnée aux conditions énoncées à l'**Article 196** ci-après des présentes dispositions, d'utiliser à des fins résidentielles une superficie maximale de trois mille mètres carrés (3 000 m²) ou de quatre mille mètres carrés (4 000 m²) en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau pour y construire une (1) seule résidence, sur une unité foncière vacante d'une superficie de dix (10) hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 9 septembre 2008.

- 3° Cas avec possibilités de remembrer une unité foncière vacante dans l'affectation agro-forestière de type 1 et 2

À l'intérieur de l'affectation agro-forestière de type 1 et/ou de type 2 identifiées sur le support cartographique déposé au greffe de la CPTAQ, une autorisation est donnée aux conditions énoncées à l'**Article 196** ci-après des présentes dispositions, d'utiliser à des fins résidentielles une superficie maximale de trois mille mètres carrés (3 000 m²) ou de quatre mille mètres carrés (4 000 m²) en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau pour y construire une (1) seule résidence sur une unité foncière vacante correspondant à la superficie minimale requise par le type d'affectation agro-forestière, remembrée de telle sorte à atteindre cette superficie minimale par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes, tel que publié au registre foncier depuis le 9 septembre 2008.

- 4° Cas où l'unité foncière admissible chevauche plus d'une affectation (affectation agro-forestière de type 1 et 2)

Lorsqu'une unité foncière admissible chevauche plus d'une affectation à l'intérieur de la zone agricole permanente, sa superficie totale doit être équivalente à la superficie requise dans le secteur agro-forestier; la résidence et toute la superficie autorisée doivent se retrouver à l'intérieur du secteur agro-forestier.

- 5° Cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité d'un chemin public (affectation agro-forestière de type 1 et 2)

Pour les résidences permises dans l'affectation agro-forestière, la superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder trois mille mètres carrés (3 000 m²) ou quatre mille mètres carrés (4 000 m²) en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau. Toutefois, advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'ajouter à la superficie de trois mille mètres carrés (3 000 m²) ou de quatre mille mètres carrés (4 000 m²) en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau et devra être d'un minimum de cinq (5) mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder cinq mille mètres carrés (5 000 m²), et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

6° Cas dans l'affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 1)

À l'intérieur de l'affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 1) identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la CPTAQ, une autorisation est donnée aux conditions énoncées à l'**Article 196** ci-après les présentes dispositions, de lotir, d'aliéner et d'utiliser à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, des lots dont la superficie minimale est conforme au règlement de lotissement de la municipalité.

7° Cas dans l'affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 2 – Lot traversant)

À l'intérieur de l'affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 2 – Lot traversant) identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la CPTAQ, une autorisation est donnée aux conditions énoncées à l'**Article 196** ci-après les présentes dispositions, de lotir, d'aliéner et d'utiliser à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles pour l'implantation d'une résidence par lot formé, des lots dont la superficie minimale est conforme au règlement de lotissement de la municipalité. De plus, à l'intérieur d'un îlot déstructuré de type 2 – Lot traversant, tous les lots formés devront avoir un frontage sur le chemin public, à savoir la route 132 dans le cas de l'îlot de ce type situé dans la ville de New Richmond et le chemin du rang 3 dans le cas de l'îlot de ce type situé dans la municipalité de Saint-Siméon.

196 - Conditions d'émission d'un permis de construction à des fins résidentielles à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente

1° Conditions d'émission d'un permis de construction

De manière générale, aucun permis de construction à des fins résidentielles ne peut être délivré à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente du territoire de la municipalité de Hope Town ce, telle que décrétée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), sauf :

- a) Dans les cas et aux modalités énumérées à l'**Article 195** ci-avant des présentes dispositions;
- b) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec;
- c) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec;
- d) Pour donner suite à une autorisation de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ) à la suite d'une demande produite à la Commission avant le 30 avril 2021, date de la prise d'effet de la décision 415181;

2° Pour les seuls 4 types de demandes d'autorisation visant l'implantation d'une résidence et pouvant encore être acheminées à la Commission :

- a. En vue de déplacer, sur la même propriété, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 31, 101, 103 et 105 de la Loi.

- b. En vue de déplacer une résidence, à l'extérieur d'une superficie bénéficiant de droits acquis ou d'un privilège accordé en vertu des articles 31, 101, 103 et 105 de la Loi, sur une propriété différente et contiguë, à condition que la superficie nécessaire pour le déplacement soit acquise avant le déplacement.
- c. 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 Loi.
- d. Pour permettre l'implantation d'une résidence en lien avec une propriété devenue vacante après le 9 septembre 2008, située dans une affectation agro-forestière de types 1 ou 2 et ayant la superficie minimale requise par cette affectation, où des activités agricoles substantielles sont déjà mises en place, et ayant reçu l'appui de la MRC et de l'UPA. Cet élément fait partie intégrante de la première décision et avait fait objet de l'entente dans le but de favoriser le développement de l'agriculture sur le territoire de la MRC.

3° Les distances séparatrices relatives aux odeurs (Note¹)

a) Affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 1 ou de type 2)

La construction à des fins résidentielles à l'intérieur d'un îlot déstructuré n'ajoutera pas 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 ce même îlot déstructuré.

b) Affectation agro-forestière de type 1 ou de type 2

TABLEAU

Normes d'implantation à respecter lors de la construction à des fins résidentielles à l'intérieur de l'affectation agro-forestière de type 1 ou de type 2

Type de production	Unités animales	Distances minimales requise (en mètres)
Bovine	Jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	Jusqu'à 400	182
Laitière	Jusqu'à 225	132
Porcine (maternité)	Jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement)	Jusqu'à 599	322
Porcine (maternité et engraissement)	Jusqu'à 330	267
Poulet	Jusqu'à 225	236
Autres productions	Distances prévues par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

Advenant le cas où la construction à des fins résidentielles que l'on souhaite implanter se trouve à proximité d'un établissement de production animale dont le certificat d'autorisation prévoit une distance plus grande à respecter que ce qui est prévu au TABLEAU ci-avant, c'est la distance qu'aurait à respecter l'établissement de production animale dans le cas d'une nouvelle implantation qui s'applique.

Note ¹ : Les distances séparatrices figurant dans la présente SECTION s'appliquent conjointement et concurremment aux distances séparatrices énoncées aux Dispositions relatives au contrôle des installations d'élevage à forte charge d'odeur et aux Dispositions relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole contenues au Document complémentaire du SADDR de la MRC de Bonaventure.

À la suite de l'implantation d'une construction à des fins résidentielles, un établissement d'élevage existant pourra être agrandi de même que le nombre d'unités animales pourra être augmenté ce, sans contrainte additionnelle pour l'établissement d'élevage. La nouvelle résidence devient donc « transparente » pour les établissements de production existants avant son implantation.

4° Marges de recul

a) Affectation rurale en zone agricole (îlot déstructuré de type 1 ou de type 2)

L'implantation d'un puits artésien devra respecter une distance minimale de trente (30) mètres de toute terre en culture, en conformité avec le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP) de la LQE (Loi sur la qualité de l'environnement, chapitre Q-2, r. 35.2).

Les activités relatives à l'épandage des engrais de ferme doivent se référer à la « Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles, LPTAA (Chapitre p-41.1,r.5) » concernant les normes et les distances séparatrices à respecter.

b) Affectation agro-forestière de type 1 ou de type 2

La marge de recul latérale minimale à respecter entre une construction à des fins résidentielles et une ligne latérale de propriété est de dix (10) mètres.

L'implantation d'un puits artésien devra respecter une distance minimale de trente (30) mètres de toute terre en culture, en conformité avec le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP) de la LQE (Loi sur la qualité de l'environnement, chapitre Q-2, r. 35.2).

Les activités relatives à l'épandage des engrais de ferme doivent se référer à la « Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles, LPTAA (Chapitre p-41.1,r.5) » concernant les normes et les distances séparatrices à respecter.

5° Disponibilité d'un chemin d'accès aux terres en culture situées à l'arrière d'un îlot déstructuré

Pour les « îlots déstructurés », lorsqu'il y a morcellement pour la création de(s) emplacement(s) résidentiel(s), un accès en front du chemin public devra être maintenu pour accéder à la propriété résiduelle située derrière ces emplacements créés. Cet accès devra avoir une largeur d'au moins dix (10) mètres et il ne peut être détaché ou morcelé de la propriété.

L'accès prévu au paragraphe précédent doit être localisé de manière à maintenir la contiguïté entre les parcelles d'une même unité foncière, notamment celles situées de part et d'autre d'un chemin public.

6° Bilan des constructions

Les municipalités et villes devront produire à la MRC, à la CPTAQ et à la fédération de l'UPA de la Gaspésie, un rapport annuel comprenant le nombre de résidences construites en zone agricole et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente à portée collective intervenue entre la MRC de Bonaventure et la CPTAQ, dont notamment les numéros de lots, le cadastre et la superficie de l'unité foncière concernée.

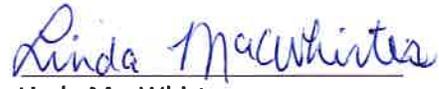
Article 2

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance régulière du Conseil de la municipalité de Hope Town tenue le 2 novembre 2022, à la salle du Conseil de la municipalité de Hope Town.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
(sous réserve de son approbation)


Sylvie Francoeur
Directrice générale


Linda MacWhirter
Mairesse