

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHARLEVOIX
VILLE DE LA MALBAIE

R È G L E M E N T N O 9 5 2 - 1 2

Règlement autorisant les usages conditionnels pour les zones agricoles

À une séance régulière du Conseil de la Ville de La Malbaie, tenue aux lieux et heure ordinaire des sessions de ce Conseil, ce 13^{ième} jour d'août 2012, à laquelle assemblée sont présents : Mesdames les Conseillères Francine Pilotte et France Bouchard, Messieurs les Conseillers Gilles Savard, Ferdinand Charest, Jean Bourque, Pierre-Paul Savard, Blaise Lessard et Gaston Lavoie. Formant quorum sous la présidence de Madame Lise Lapointe, Mairesse, il a été adopté ce qui suit :

ATTENDU QUE tous les membres du Conseil déclarent avoir reçu copie du second projet de Règlement No 952-12 deux jours juridiques avant la présente séance et déclarent en avoir pris connaissance et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné par le Conseiller Jean Bourque à la séance ordinaire de ce Conseil, le 14 mai 2012, résolution no 121-05-12;

CONSIDÉRANT QUE la MRC de Charlevoix-Est (MRC) a adopté un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) en février 2011 lequel a été élaboré en partenariat avec les intervenants régionaux concernés;

CONSIDÉRANT QU'une des actions du PDZA consiste à modifier la réglementation actuelle en zone agricole afin de permettre le dépôt à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) d'une demande d'autorisation visant l'implantation d'une résidence rattachée à un projet agricole structurant même si le propriétaire n'a pas pour principale occupation et principal revenu l'agriculture;

CONSIDÉRANT QUE la MRC a adopté, le 20 décembre 2011, le règlement 287-12-11 afin d'autoriser certaines résidences associées à des projets agricoles dont le revenu des propriétaires ne provient pas majoritairement de l'agriculture, mais dont le projet répond aux attentes régionales visant à favoriser une occupation dynamique de la zone agricole centrée sur l'agriculture ;

CONSIDÉRANT QUE tout projet portant sur le présent règlement devra être analysé par le Comité consultatif agricole et que celui-ci devra établir une pondération des critères permettant d'apprécier les projets de façon rationnelle et équitable;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de La Malbaie veut se prévaloir de ce qu'autorise la réglementation régionale et qu'à cette fin, un règlement sur les usages conditionnels s'avère nécessaire;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de La Malbaie a un comité consultatif d'urbanisme dûment nommé;

ATTENDU QUE ce projet de règlement a été adopté pour une première fois à la séance ordinaire du conseil du 11 juin dernier;

ATTENDU QUE le règlement no 952-12 a pour but d'autoriser certains usages conditionnels pour les zones agricoles, notamment afin d'autoriser certaines résidences associées à des projets agricoles dont le revenu des propriétaires ne provient pas majoritairement de l'agriculture, mais dont le projet répond aux attentes régionales visant à favoriser une occupation dynamique de la zone agricole centrée sur l'agriculture;

ATTENDU QU'une consultation publique a été dûment signifiée et tenue le 27 juin 2012 à 19 heures;

ATTENDU QU'aucun commentaire ou opinion n'a été transmis par les citoyens sur les aspects de cette modification;

ATTENDU QUE ce projet de règlement a été adopté pour une seconde fois à la séance ordinaire du conseil du 9 juillet dernier;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le Conseiller Blaise Lessard, appuyé par le Conseiller Pierre-Paul Savard et résolu à l'unanimité des conseillers :

QUE le Conseil adopte le second projet de règlement numéro 952-12 autorisant les usages conditionnels pour les zones agricoles.

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie du présent règlement.

2. TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : Règlement no 952-12 autorisant les usages conditionnels pour les zones agricoles.

3. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à autoriser à certaines conditions certains usages dans certaines zones.

4. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones relatives au règlement de zonage. La ou les zones touchées par le présent règlement sont spécifiées aux articles traitant des usages conditionnels.

5. PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

6. VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, de manière à ce que si un chapitre, une section ou un article de celui-ci devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage numéro 757-02. Ainsi, un usage assujetti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel même s'il est autorisé au Règlement de zonage numéro 757-02.

8. TERMINOLOGIE

Les définitions relatives au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

9. PROCÉDURE À SUIVRE

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement. Celui-ci doit émettre une recommandation au conseil.

Toute personne intéressée a le droit de se faire entendre lors de la séance durant laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel. À cette fin, une publicité particulière prend forme : au moins 15 jours avant la séance du conseil, un avis annonce la date, l'heure et le lieu de la séance, aux endroits prévus par la loi ainsi que par une enseigne placée sur l'emplacement visé par la demande.

La décision du conseil est rendue par résolution dont une copie certifiée conforme doit être transmise le plus tôt possible après son adoption à l'auteur de la demande. Selon que la décision est positive ou négative, la résolution doit être motivée. Dans le premier cas, elle doit énoncer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Les conditions peuvent être de tout genre dans la mesure où cela se rapporte aux compétences de la municipalité. Dans le second cas, elle doit préciser les motifs du refus.

Par exemple, dans sa résolution autorisant une demande, le conseil pourrait imposer des conditions relativement au délai de réalisation du projet, aux heures d'exploitation, aux espaces de stationnement, au bruit, à l'affichage, à l'aménagement paysager, à l'architecture, à l'implantation, etc.

10. PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat, si les conditions prévues au règlement de zonage et au règlement de lotissement sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

SECTION III LES USAGES CONDITIONNELS

11. IMPLANTATION DE RÉSIDENCE LIÉE À UN PROJET AGRICOLE

L'usage conditionnel autorisé

L'usage conditionnel autorisé est l'habitation liée à un projet agricole.

Les zones concernées

L'ensemble des zones dont l'affectation du territoire est « agricole », soit les zones suivantes : A-101, A-102, A-103, A-104, A-201, A-202, A-203, A-204, A-401, A-404, A-405, A-408, A-411, A-440, A-601, A-602, A-603 et A-730.

Les critères d'implantation

La MRC en consultation avec le Comité consultatif agricole doit émettre une résolution d'appui à tout projet d'habitation liée à un projet agricole (autre que ceux déjà autorisés à la LPTAA) afin que le promoteur puisse présenter une demande à la CPTAQ.

Afin de donner cet appui, la MRC se basera sur l'appréciation du projet quant aux critères suivants :

Objectif	Critère
Le projet de résidence est essentiel à la poursuite du projet agricole	<ul style="list-style-type: none">• La valeur de la résidence n'est pas démesurée par rapport à la valeur du projet agricole;• Le projet n'implique aucun morcellement de terre et la résidence est rattachée à la terre;• Le propriétaire n'est pas déjà établi en proximité.
Le projet agricole est structuré de façon à démontrer la pérennité du projet	<ul style="list-style-type: none">• Plan de financement et dépôt d'un plan d'affaires préparé en collaboration avec le CLD;• Mise de fonds et investissements substantiels déjà réalisés;• Fiabilité, cohérence et réalisme des prévisions financières;• Partenariats crédibles;• Perspectives à moyen et long terme du projet;• Reconnaissance du promoteur à titre de producteur agricole selon le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Pêcheries (MAPAQ).
Le projet agricole a une incidence positive sur l'occupation du territoire agricole	<ul style="list-style-type: none">• L'effet sur le voisinage;• La constitution du lot a une superficie suffisante pour y pratiquer l'agriculture (minimum de cinq (5) hectares pour une culture maraîchère et de dix (10) hectares pour l'élevage est ciblé).
Le projet agricole est en cohérence avec les objectifs du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC de Charlevoix-Est	<ul style="list-style-type: none">• Projet combinant production et transformation;• Produits destinés au marché local; ou• Produits visant une niche spécialisée; ou• Produit venant appuyer une production existante.
Le promoteur démontre des compétences et/ou une expérience satisfaisante	<ul style="list-style-type: none">• Il a déjà œuvré en agriculture; ou• Il a étudié en agriculture; ou• Il a des parents en agriculture.

Les critères suivants doivent également être respectés :

- la signature d'une charte ou d'un contrat social respectant les conditions de vie du milieu agricole (poussière, bruit, odeur, etc.);
- l'engagement de cultiver ou de louer (au prix courant) les parties en culture à la suite de l'abandon du projet agricole;
- l'obligation de localiser l'habitation dans l'endroit qui représente le moins d'impact pour l'agriculture;

Les documents qui doivent accompagner la demande

Dans la zone agricole, une demande d'usage conditionnel pour l'implantation d'une résidence associée à un projet agricole doit être présentée en 2 copies à la municipalité et comporter tous les éléments suivants :

- 1) la résolution d'appui de la MRC de Charlevoix-Est;
- 2) l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;

- 3) le nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- 4) le nom, prénom et adresse des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
- 5) une évaluation du coût du projet;
- 6) un plan d'implantation en trois (3) copies, montrant l'ensemble de la propriété concernée, exécuté à une échelle d'au moins 1:500 et donnant les informations suivantes :
 - les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - les services publics existants, s'il y a lieu;
 - l'implantation des bâtiments existants, s'il y a lieu;
 - les servitudes et les droits de passage;
 - un aperçu des bâtiments et constructions :
 - l'implantation des bâtiments et constructions projetés;
 - la localisation des espaces de stationnement, l'entreposage, l'épandage et les aménagements extérieurs;
 - des esquisses architecturales des bâtiments et des constructions projetés;
- 7)) un plan d'implantation à une échelle d'au moins 1:10 000 montrant le secteur environnant, l'agriculture environnante, les résidences les plus près, les voies de circulation;
- 8) tout autre renseignement pertinent requis par le conseil.

SECTION IV DISPOSITIONS FINALES

12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Madame Lise Lapointe,
Mairesse

Me Caroline Tremblay,
Directrice générale et Greffière