

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LEJEUNE**

Projet de règlement numéro 242 modifiant le Règlement de zonage 204 et ses amendements de la municipalité de Lejeune

- CONSIDÉRANT QUE le Règlement 02-10-50 modifiant le Règlement 02-10 édictant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Témiscouata est entré en vigueur le 10 janvier 2022 ;
- CONSIDÉRANT QUE le Règlement 02-10-50 est le règlement par lequel il y a l'ajout de certains usages secondaires à l'agriculture en affectation agricole ;
- CONSIDÉRANT QUE le Règlement 02-10-50 modifie les conditions d'implantation résidentielle sur les propriétés de 18 hectares et plus en affectation agricole II;
- CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Lejeune dispose d'une période de 6 mois pour adopter tout règlement de concordance ;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion pour l'adoption du présent projet de règlement a été donné le 4 avril 2022;
- EN CONSÉQUENCE, le Conseil municipal de la municipalité de Lejeune adopte le projet de règlement numéro 242 et il est statué et décrété par le présent projet de règlement ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

ARTICLE 2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 242 modifiant le Règlement de zonage numéro 204 et ses amendements de la municipalité de Lejeune ».

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la municipalité de Lejeune.

ARTICLE 4 PERSONNES ASSUJETTIES

Toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique est assujettie au présent règlement. Le gouvernement du Québec, ses ministres et les mandataires de l'État québécois sont soumis à son application suivant les dispositions de l'article 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

ARTICLE 5 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

ARTICLE 6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne morale ou physique à l'application des lois du Canada et du Québec.

CHAPITRE 2 USAGES SECONDAIRES À L'USAGE RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE

ARTICLE 7 REMPLACEMENT DE L'ARTICLE 5.40 USAGES PRINCIPAUX RÉSIDENTIELS DANS LES ZONES AGRICOLES

L'article 5.40 est remplacé par l'article 5.40 suivant :

Dans les zones agricoles EA, un usage principal résidentiel est permis seulement s'il bénéficie des droits et privilèges prévus aux articles 31, 31.1, 40, 101, 103 ou 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1).

Nonobstant le premier alinéa, dans les zones EAB, un usage principal résidentiel est autorisé sur un terrain respectant toutes les conditions suivantes :

- le terrain a une superficie minimale de 18 hectares;
- la propriété possède un potentiel de mise en valeur à caractère agricole, forestier ou agroforestier;
- le terrain est adjacent à un chemin municipalisé ou un chemin privé conforme aux règlements municipaux et qu'il est entretenu et déneigé à l'année;
- le terrain est situé à plus de 625 mètres du périmètre urbain ou d'une zone récréotouristique;
- l'aire de l'usage résidentiel est situé à une distance minimale conforme au tableau 5-A suivant :

Tableau 5-A

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.

** Advenant le cas où l'usage résidentiel 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 que la distance indiquée au Tableau, c'est la distance qu'aurait à respecter l'établissement de production animale dans le cas d'une nouvelle implantation qui s'applique pour l'implantation de l'usage résidentiel.

- une marge de recul de 75 mètres est respectée par rapport à un champ en culture sur une propriété voisine;
- une marge de recul latéral de 30 mètres est respectée entre l'usage résidentiel et une ligne de propriété non résidentielle;
- toute nouvelle demande pour un usage résidentiel doit être accompagnée d'un plan illustrant les installations d'élevage dans un rayon de 1 km du terrain.
- l'implantation d'une nouvelle résidence respecte la distance séparatrice vis-à-vis de tout établissement de production animale;

Un permis peut être autorisé sur un terrain de 18 hectares et plus chevauchant plus d'une zone de type EA. La résidence devra toutefois être implantée dans la portion de la propriété qui correspond à la zone EAB.

Sauf dans la situation prévue au premier alinéa, aucune dérogation mineure ne peut être acceptée pour autoriser la construction d'une résidence sur une propriété de moins de 18 hectares. Cependant, il est permis d'implanter une résidence sur une propriété existante et vacante formée à la suite du remembrement de deux ou plusieurs unités vacantes et existantes en date du 14 mai 2012, de manière à atteindre la superficie minimale requise dans l'affectation agricole II.

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles en zone EAB ne doit pas excéder 3000 mètres carrés, ou 4000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau conformément aux normes de lotissement indiquées à l'intérieur du règlement de lotissement. Cependant, dans le cas où la résidence n'est pas implantée à proximité du chemin conformément au paragraphe « b) » et qu'un chemin d'accès doit être construit, la superficie de ce chemin peut être additionnée à la superficie de 3000 ou de 4000 mètres carrés. La superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut toutefois excéder 5000 mètres carrés, et ce incluant la superficie du chemin d'accès. La largeur minimale du chemin d'accès est de 5 mètres.

Nonobstant le premier alinéa, dans les zones EA, un usage principal résidentiel est autorisé à l'intérieur des îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement) et de type 2 (sans morcellement).

Les îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement) sont définis comme étant des îlots dans lesquels il est permis de subdiviser une unité foncière vacante pour créer un ou plusieurs terrains utilisés à des fins de résidence unifamiliale isolée.

L'implantation de toute résidence individuelle dans un îlot avec morcellement devra respecter les conditions suivantes :

- lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front d'un chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de quatre hectares;

- l'implantation d'une nouvelle résidence individuelle n'ajoutera pas de nouvelles contraintes (distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs entre un usage agricole et un usage non agricole) par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur d'un même îlot.
- La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 3000 mètres carrés, ou 4000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau conformément au règlement de lotissement;
- Seule une résidence unifamiliale isolée peut être construite dans un îlot déstructuré. La construction d'une maison mobile n'est pas permise dans un îlot déstructuré.

Les îlots déstructurés de type 2 (sans morcellement) sont définis comme étant des îlots dans lesquels il n'est pas autorisé de subdiviser une propriété foncière.

L'implantation de toute résidence individuelle dans un îlot sans morcellement devra respecter les conditions suivantes :

- l'implantation d'une nouvelle résidence individuelle n'ajoutera pas de nouvelles contraintes (distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs entre un usage agricole et un usage non agricole) par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur d'un même îlot.
- La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 3000 mètres carrés, ou 4000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau conformément au règlement de lotissement;
- Seule une résidence unifamiliale isolée peut être construite dans un îlot déstructuré. La construction d'une maison mobile n'est pas permise dans un îlot déstructuré.

ARTICLE 8 REMPLACEMENT DE L'ARTICLE 6.21 RÉSIDENCE SUR UN TERRAIN AGRICOLE (EA)

L'article 6.21 est remplacé par l'article 6.21 suivant :

Dans les zones agricoles EA, un usage secondaire résidentiel est permis seulement s'il bénéficie des droits et privilèges prévus aux articles 31, 31.1, 40, 101, 103 ou 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1).

Nonobstant le premier alinéa, dans les zones EAB, un usage secondaire résidentiel est autorisé sur un terrain respectant toutes les conditions suivantes :

- le terrain a une superficie minimale de 18 hectares;
- la propriété possède un potentiel de mise en valeur à caractère agricole, forestier ou agroforestier;
- le terrain est adjacent à un chemin municipalisé ou un chemin privé conforme aux règlements municipaux et qu'il est entretenu et déneigé à l'année;
- le terrain est situé à plus de 625 mètres d'une affectation urbaine ou récréotouristique;
- l'aire de l'usage résidentiel est situé à une distance minimale conforme au tableau 3-A suivant :

Tableau 3-A

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.

** Advenant le cas où l'usage résidentiel 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 que la distance indiquée au Tableau, c'est la distance qu'aurait à respecter l'établissement de production animale dans le cas d'une nouvelle implantation qui s'applique pour l'implantation de l'usage résidentiel.

- une marge de recul de 75 mètres est respectée par rapport à un champ en culture sur une propriété voisine;
- une marge de recul latéral de 30 mètres est respectée entre l'usage résidentiel et une ligne de propriété non résidentielle;
- toute nouvelle demande pour un usage résidentiel doit être accompagnée d'un plan illustrant les installations d'élevage dans un rayon de 1 km du terrain.
- l'implantation d'une nouvelle résidence respecte la distance séparatrice vis-à-vis de tout établissement de production animale;

Un permis peut être autorisé sur un terrain de 18 hectares et plus chevauchant plus d'une zone de type EA. La résidence devra toutefois être implantée dans la portion de la propriété qui correspond à la zone EAB.

Sauf dans la situation prévue au premier alinéa, aucune dérogation mineure ne peut être acceptée pour autoriser la construction d'une résidence sur une propriété de moins de 18 hectares. Cependant, il est permis d'implanter une résidence sur une propriété existante et vacante formée à la suite du remembrement de deux ou plusieurs unités vacantes et existantes en date du 14 mai 2012, de manière à atteindre la superficie minimale requise dans la zone EAB.

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles en zone EAB ne doit pas excéder 3000 mètres carrés, ou 4000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau conformément aux normes de lotissement indiquées à l'intérieur du règlement de lotissement. Cependant, dans le cas où la résidence n'est pas implantée à proximité du chemin conformément au paragraphe « b) » et qu'un chemin d'accès doit être construit, la superficie de ce chemin peut être additionnée à la superficie de 3000 ou de 4000 mètres carrés. La superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut toutefois excéder 5000 mètres carrés, et ce incluant la superficie du chemin d'accès. La largeur minimale du chemin d'accès est de 5 mètres.

ARTICLE 9 AJOUT DE L'ARTICLE 6.21.1 USAGES SECONDAIRES À UN USAGE RÉSIDENTIEL EN ZONE AGRICOLE (EA)

L'article 6.21.1 est ajouté sous l'article 6.21 et stipule :

L'utilisation d'un espace à des fins commerciales ou de services comme usage secondaire à l'usage résidentiel est permis aux conditions suivantes :

- i) L'utilisateur occupe la résidence ;
- ii) L'usage s'effectue entièrement dans un espace de la résidence réservée à cette fin et aucun entreposage extérieur n'est permis ;
- iii) L'espace utilisé occupe 40% ou moins de la superficie totale de plancher de la résidence ;
- iv) L'activité n'implique l'hébergement d'aucun client ;
- v) L'utilisation de l'immeuble à cette fin n'aura pas pour effet d'assujettir l'installation d'une nouvelle installation d'élevage ou l'accroissement des activités d'une installation d'élevage existante à une norme de distance séparatrice relative aux odeurs, plus sévère que celle prévue pour la maison d'habitation.

Lorsque plusieurs activités commerciales ou de services s'effectuent dans la résidence, l'espace maximal d'utilisation prévu au paragraphe iii) du premier alinéa, s'applique pour l'ensemble de ces activités.

ARTICLE 10 REMPLACEMENT DU TABLEAU 4 DE L'ARTICLE 6.22 USAGES SECONDAIRES À UN USAGE AGRICOLE

Le tableau 4 de l'article 6.22 est remplacé par le Tableau 4 suivant :

Tableau 4 Usages secondaires à un usage agricole

	Usage secondaire admissible	Conditions
A)	5833 - Gîte touristique 5835 - Hébergement à la ferme	1) Le terrain doit comporter un bâtiment voué à un usage secondaire résidentiel 2) L'usage secondaire doit s'intégrer au bâtiment résidentiel de l'unité agricole; 3) Un maximum de 4 chambres peut être utilisé pour des fins de location; 4) L'usage secondaire est exercé par un producteur agricole résidant sur le terrain.
B)	Services et métiers domestiques - C1 Sauf 5833, 5835 et 6541 Services professionnels - C4	1) Un seul usage secondaire est permis par logement; 2) La superficie maximale de l'usage secondaire est de 40 mètres carrés; 3) L'usage secondaire est exercé par un maximum d'un employé résidant à l'extérieur du bâtiment où se déroule l'usage; 4) L'usage secondaire dessert la population locale.
C)	5819 Autres établissements avec service complet ou restreint	1) L'usage est secondaire à une exploitation acéricole en production
D)	5819 Autres établissements avec service complet ou restreint	1) L'usage est secondaire à une exploitation agricole en production; 2) Les mets offerts sont principalement composés de produits de la ferme; 3) L'espace réservé au service comprend un maximum de 20 sièges; 4) L'utilisation de l'immeuble à des fins d'agrotourisme n'aura pas pour effet d'assujettir l'installation d'une nouvelle unité d'élevage ou l'accroissement des activités d'une unité d'élevage existante à une norme de distance séparatrice relative aux odeurs.
E)	7442 Stationnement de véhicules récréatifs autonomes des clients en complément des usages secondaires A), C), et D) du Tableau 5, réalisée par un producteur agricole	1) Maximum de 5 espaces occupant une superficie maximale de 1000m ² situés à moins de 100m de la résidence du producteur; 2) La durée maximale de stationnement d'un véhicule est de 24 heures; 3) Les espaces n'offrent aucun service supplémentaire, tel que l'électricité, de l'eau courante, des égouts ou des aires de repos ou de jeu

ARTICLE 11 REMPLACEMENT DU TITRE DE L'ARTICLE 6.24

Le titre de l'article 6.24 est remplacé de la façon suivante : « Aire de repos dans une érablière ou une cabane à sucre »

ARTICLE 12 REMPLACEMENT DU PREMIER ALINÉA DE L'ARTICLE 6.24

Le premier alinéa de l'article 6.24 est remplacé par les alinéas suivants :

« Dans les zones agroforestières ou forestières, à même le bâtiment principal d'une érablière ou d'une cabane à sucre, une aire de repos peut être aménagé comme usage secondaire. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones agricoles (EA), l'aire de repos doit respecter les conditions suivantes :

- a) L'aire de repos fait partie du bâtiment de production et est d'une dimension inférieure à l'aire de production;
- b) L'aire de repos est distincte de l'aire de production;
- c) Dans le cas d'une exploitation acéricole qui compte moins de 5000 entailles, sa superficie n'excède pas 20m² et ne comporte aucune division, sauf pour l'espace réservé à la toilette;
- d) Dans le cas d'une exploitation acéricole qui compte entre 5000 et 19999 entailles, sa superficie totale de plancher n'excède pas 40m²;
- e) Dans le cas d'une exploitation acéricole qui compte 20000 entailles et plus, sa superficie totale de plancher n'excède pas 80m²;
- f) Les eaux usées domestiques sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur. »

CHAPITRE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 13 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Avis de motion : 4 avril 2022


Adoption du projet règlement :

Adopté à la séance :

Avis de conformité de la MRC :

Avis de promulgation :

Certifié par : _____ le ____/____/____

, directrice générale et secrétaire-trésorière