

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

ATTENDU que la Municipalité de Ferme-Neuve a adopté le règlement numéro 23 relatif au zonage;

ATTENDU que ledit règlement numéro 23 est entrée en vigueur le 16 novembre 1999 et a été modifié par les règlements numéros :

- 33 le 3 octobre 2000;
- 39 le 17 septembre 2002;
- 47 le 26 juin 2003;
- 50 le 26 juin 2003;
- 52 le 24 novembre 2003;
- 54 le 16 décembre 2003;
- 61 le 25 octobre 2004;
- 66 le 15 juin 2005;
- 72 le 5 juillet 2006;
- 77 le 29 mars 2007;
- 82 le 11 juillet 2007;
- 98 le 20 novembre 2008;
- 23-13 le 19 octobre 2009;
- 23-14 le 11 avril 2011;
- 23-15 le 18 avril 2012;
- 23-16 le 16 avril 2013;
- 23-17 le 15 janvier 2014;
- 23-18 le 3 juillet 2014;
- 23-19 le 31 mars 2015;
- 23-20 le 16 février 2016;
- 23-21 le 27 avril 2016;
- 23-22 le 21 décembre 2016;
- 23-23 le 12 septembre 2017;
- 23-24 le 4 octobre 2018;
- 23-25 le 7 janvier 2020;
- 23-26 le 13 février 2020;
- 23-27-1 le 13 juillet 2020;
- 23-28 le 18 juin 2021;
- 23-29-1 le 14 février 2022;

ATTENDU que des modifications ont été soumises au conseil et qu'il y a eu lieu de modifier ce règlement;

ATTENDU que la Municipalité de Ferme-Neuve est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., C. A-19.1) et que les articles du règlement numéro 23 ne peuvent être modifiés ou abrogés que conformément aux dispositions de cette Loi;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné lors de la séance régulière du 22 août 2022

ATTENDU qu'un premier projet de règlement a été préalablement déposé à la séance du 22 août 2022;

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

ATTENDU que le présent règlement a fait l'objet d'une consultation publique le 12 septembre 2022 tenue conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., C. A-19.1);

ATTENDU qu'un second projet de règlement a été adopté à la séance 12 septembre 2022;

EN CONSÉQUENCE:

Il est proposé par Monsieur le conseiller Richard Levesque et résolu à l'unanimité des membres du conseil présents, qu'il soit ordonné, statué et décrété par le présent règlement, ce qui suit à savoir:

ARTICLE 1 : TITRE

Le présent règlement est identifié par le numéro 23-30 et s'intitule « *Règlement numéro 23-30 modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage* ».

ARTICLE 2 : PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3 : MODIFICATION AU CHAPITRE 3

- 3.1 L'article 3.7 2^e alinéa est abrogé
- 3.2 L'article 3.8 2^e alinéa est abrogé

ARTICLE 4 : MODIFICATION AU CHAPITRE 4

- 4.1 L'article 4.3.2.5 est modifié par l'ajout des termes « ou l'offre de l'hébergement » entre les termes « comprend l'hébergement » et les termes « pour un clientèle de passage »
- 4.2 Ajout de l'article 4.3.2.5.5 se lisant comme suit :

4.3.2.5.5 Établissement locatif privé
Comprend la location de chalet privé ou de résidence secondaire.
- 4.3 L'article 4.3.2.14 premier paragraphe est modifié par le remplacement des termes « d'une propriété résidentielle » par les termes « d'un lot »
- 4.4 L'article 4.3.2.15 premier paragraphe est modifié par le remplacement des termes « d'une propriété résidentielle » par les termes « d'un lot »

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

- 4.5** L'article 4.3.5.4 est modifié par l'ajout des termes « accessoire à une activité agricole » entre les termes les établissements de petites envergures » et les termes « faisant la promotion des activités agricoles »

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS AU CHAPITRE 5

- 5.1** L'article 5.3.5 est modifié par la suppression des termes « et qu'elle soit raccordée à un système septique conforme au Q2 r22 et les versions subséquentes si elle est installée pour plus d'un mois »
- 5.2** L'article 5.4.1.4 est abrogé
- 5.3** L'article 5.4.1.8 paragraphe f) est modifié par le changement du terme « sont » par les termes « peuvent être »
- 5.4** L'article 5.4.1.8.1 paragraphe b) est modifié par l'ajout des termes « (le plus long) » entre les termes « le mur extérieur » et les termes « de la roulotte auquel elle est adjacente »
- 5.5** L'article 5.4.1.8.2 paragraphe e) est modifié par l'ajout des termes « du plancher » entre les termes « 3.05m calculée » et les termes « au faite »
- 5.6** L'article 5.4.1.8.4 paragraphe c) est modifié par l'ajout des termes « (le plus long) » entre les termes « le mur extérieur » et les termes « de la roulotte auquel elle est adjacente »
- 5.7** L'article 5.4.1.8.5 paragraphe e) est modifié par le changement du terme « 2 » par le terme « 1 »
- 5.8** L'article 5.4.1.8.5 paragraphe h) est abrogé
- 5.9** L'article 5.4.1.8.6 paragraphe c) est modifié par l'ajout des termes « et le gazebo doit se situé à plus d'un mètre de toutes structures (roulotte, galerie, véranda, etc.; » à la fin de l'alinéa
- 5.10** L'article 5.4.4.5 premier alinéa est modifié par le remplacement des termes « au sous paragraphe 3 de l'article 5.4.1.8 » par les termes « à l'article 5.4.4.5.1 »
- 5.11** L'article 5.4.4.5 premier alinéa est modifié par l'ajout des termes suivants « Tous éléments et constructions complémentaires devront être enlevés suite au départ de la roulotte dans un délai de 6 mois. » à la fin de l'alinéa

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

- 5.12** Abrogé
- 5.13** Abrogé
- 5.14** L'article 5.4.4.5.1.1 paragraphe e) est abrogé
- 5.15** L'article 5.4.4.5.1.1 paragraphe f) est modifié par le remplacement de terme « 3,7 mètres » par les termes « 6.7 mètres »
- 5.16** L'article 5.4.4.5.1.1 paragraphe f) est modifié par l'ajout des termes suivants : « Nonobstant ce qui précède, la toiture peut être adjacente à la véranda (en devanture de celle-ci), mais le total de la toiture ne peut dépasser 6.7 mètres ainsi que les murs de la véranda. » à la fin de l'alinéa.
- 5.17** L'article 5.4.4.5.1.2 paragraphe e) est modifié par l'ajout des termes « du plancher » entre les termes « 3.05m calculée » et les termes « au faite ».
- 5.18** L'article 5.4.4.5.1.2 paragraphe g) est modifié par la modification du terme « ou » par un « , ».
- 5.19** L'article 5.4.4.5.1.2 paragraphe g) est modifié par l'ajout des termes suivants : « ou sur la galerie » à la fin de l'alinéa.
- 5.20** L'article 5.4.4.5.1.2 paragraphe k) est abrogé.
- 5.21** L'article 5.4.4.5.1.3 paragraphe f) est modifié par le remplacement des termes « 1.8m² » par « 4.65 m² ».
- 5.22** L'article 5.4.4.5.1.4 paragraphe b) est modifié par le remplacement des termes « 3.7 m » par les termes « 4.88 mètres ».
- 5.23** L'article 5.4.4.5.1.4 paragraphe c) est modifié par l'ajout des termes « nonobstant ce qui précède, un ajout de 1.53 mètre est accepté si la longueur de la roulotte est inférieure à 12.2 mètres, toutefois la longueur de la véranda ne peut excéder 12.2 mètres.
- 5.24** L'article 5.4.4.5.1.4 paragraphe e) est modifié par la modification du terme « ou » par un « , ».
- 5.25** L'article 5.4.4.5.1.4 paragraphe e) est modifié par l'ajout des termes suivants : « ou sur la galerie » à la fin de l'alinéa.
- L'article 5.4.4.5.1.4 paragraphe i) est modifié par le remplacement des termes « de plus de 30cm en

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

5.26 hauteur le toit de la roulotte » par les termes « une hauteur totale de 5.49 mètres ».

L'article 5.4.4.5.1.4 paragraphe j) est abrogé.

5.27 L'article 5.4.4.5.1.4 paragraphe n) est abrogé.

5.28 L'article 5.4.4.5.1.5 paragraphe a) est modifié par le remplacement des termes « maximale de 15 cm du

5.29 niveau le plus haut de la roulotte » par les termes suivants « totale maximale de 5.49 mètres. »

L'article 5.4.4.5.1.5 paragraphe e) est abrogé.

5.30 L'article 5.4.4.5.1.5 paragraphe h) est abrogé

5.31 L'article 5.4.4.5.1.5 paragraphe i) est abrogé

5.32 Abrogé

5.33 L'article 5.11.4.3 paragraphe a) est modifié par le remplacement des termes « 3700 » par les termes

5.34 « 2780 »

L'article 5.11.4.3 paragraphe a) est modifié par le remplacement des termes « 4000 » par les termes

5.35 « 3700 »

L'article 5.12.1 est modifié par la suppression des termes « une partie ou la totalité du terrain ou des

5.36 bâtiments est détenue en copropriété »

L'article 5.12.2 est modifié par l'ajout des termes « Hébergement alternatif » entre les termes «

5.37 spécifiquement autorisé » et des termes « à la grille des spécifications »

L'article 5.12.2 est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant sous le premier alinéa :

5.38

« Nonobstant ce qui précède, dans les zones « Récréative », « Récréo-Forestière », « Agricole » et « Rural » la construction d'une mini-maison sur un terrain vacant dérogatoire bénéficiant de droits acquis où est accepté l'usage unifamiliale isolée est permise. Celle-ci doit toutefois respecter les marges de recul de la grille des spécifications pour les bâtiments principaux ainsi que respecter les dispositions du « Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q2r.22 et versions subséquentes). Les articles 5.12.3.2, 5.12.3.3 et 5.12.3.4 ne s'appliquent pas dans le cas des mini-maisons construites sur des lots dérogatoires »

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

L'article 5.12.3.1 paragraphe a) est modifié par le remplacement des termes « 50 » par « 40 »

5.39

L'article 5.12.3.3 paragraphe c) est modifié par la suppression du terme « indivis »

5.40

L'article 5.12.3.4 paragraphe a) est modifié par le remplacement des termes « 3700 » par les termes

5.41

« 2780 »

L'article 5.12.3.4 paragraphe a) est modifié par le remplacement des termes « 4000 » par les termes

5.42

« 3700 »

L'article 5.13 devient l'article 5.14

5.43

Le nouvel article 5.13 se lit comme suit :

5.44

5.13 Projet intégré d'habitations

Définition

Pour l'application du présent article, un projet intégré d'habitations désigne un ensemble immobilier résidentiel et est constitué d'un ou plusieurs bâtiments. Le projet intégré doit comporter un minimum de 5 unités d'habitations.

Zones autorisées

Un projet intégré d'habitations est permis dans les zones où il est spécifiquement autorisé « Unifamiliale isolée » à la grille des spécifications.

Normes d'aménagement et d'implantation

Construction

Les normes du chapitre 7 s'appliquent.

Marges de recul

- a) La distance minimale entre deux bâtiments doit être de 15 mètres;
- b) Un espace tampon et boisé d'une largeur minimale de 15 mètres, par rapport aux limites de propriété, doit être aménagé. Cette distance est considérée également comme une marge minimale de construction à respecter en cours avant, latérale et arrière;
- c) Le projet intégré doit être implanté à plus de 20 mètres d'un chemin public.

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

Équipements collectifs

- a) Le terrain sur lequel sont construits les bâtiments doit demeurer partie commune à l'ensemble des unités d'habitations à l'exception de la partie dudit terrain situé immédiatement en dessous d'un tel bâtiment. Les espaces mis en commun peuvent être destinés à des fins de parcs, d'espaces verts, d'espaces tampons, d'aires extérieures de séjour ou de sentiers récréatifs. Ces espaces ne peuvent faire l'objet d'une opération cadastrale à des fins de construction d'un bâtiment résidentiel;
- b) Une seule piscine est autorisée pour un projet intégré. Cette piscine doit être mise en commun ;
- c) Des bâtiments accessoires peuvent être construits selon les dispositions suivantes :
 - Un seul garage d'une superficie maximale de 115 m² pour 5 unités d'habitation;
 - Une seule remise d'une superficie maximale de 24 m² pour 2 unités d'habitation.

Les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments accessoires s'appliquent.

Autres dispositions applicables

- a) La superficie minimale de terrain de tout projet intégré est la suivante :
 - Terrain situé à plus de 300 mètres d'un lac ou à plus de 100 mètres d'un cours d'eau : 2780 mètres carrés;
 - Terrain situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau : 3700 mètres carrés.

Ces superficies s'appliquent pour le premier bâtiment principal. Elles doivent être majorées de 75% pour chaque bâtiment principal additionnel. La superficie s'applique pour l'ensemble du projet et non pour chaque unité d'habitation.

- b) Les bâtiments principaux doivent être reliés à des puits d'alimentation en eau potable et par des installations septiques conformément aux règlements provinciaux en la matière. Ces installations peuvent être distinctes ou mises en commun. »).

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

L'article 5.14 devient l'article 5.15

L'article 5.15 devient l'article 5.16

5.45

5.46

ARTICLE 6 : MODIFICATIONS AU CHAPITRE 6

- 6.1** L'article 6.4.2 paragraphe c) sous paragraphe v) est abrogé
- 6.2** L'article 6.4.2 paragraphe c) sous paragraphe vi) est abrogé
- 6.3** L'article 6.4.3 paragraphe e) est abrogé
- 6.4** L'article 6.5.2 paragraphe d) sous paragraphe v) est abrogé
- 6.5** L'article 6.5.2 paragraphe d) sous paragraphe vi) est abrogé
- 6.6** L'article 6.5.3 paragraphe e) est abrogé

ARTICLE 7 : MODIFICATIONS AU CHAPITRE 7

- 7.1** L'article 7.1.1 paragraphe 3 est modifié par le remplacement des termes « 8.3.1 à 8.3.5 » par les termes « 8.3.1 à 8.3.6 »
- 7.2** L'article 7.3.4.3 est abrogé

ARTICLE 8 : MODIFICATIONS AU CHAPITRE 8

- 8.1** L'article 8.2 dernier alinéa est abrogé
- 8.2** L'article 8.3.1 paragraphe f) est modifié par l'ajout des termes « de roulotte ou à bois » entre les termes « le cas des abris d'autos » et les termes « et des garages attachés »
- 8.3** Ajout de l'article 8.3.7, se lisant comme suit :

8.3.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À L'IMPLANTATION D'UN ABRI POUR ROULOTTE

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

a) L'abri doit être adjacent à une remise, un garage ou un bâtiment principal;

b) La hauteur maximum d'un abri ne peut dépasser la hauteur du bâtiment auquel il est attenant;

c) Le toit doit être soutenu par des piliers de bois à une distance maximale de 25cm des murs de la roulotte

d) L'espace entre les poteaux de l'abri devra être ouvert (sans murs, muret ou panneaux ajourés).

8.4 L'article 8.8.4 alinéa 3 est modifié par l'ajout des termes suivant à la fin du paragraphe :

« La broche ajourée est autorisée pour les parquets à poulailler. »

8.5 L'article 8.9.1 est modifié par l'ajout d'un deuxième alinéa se lisant comme suit :

Nonobstant ce qui précède, les roulettes de chantier sont permises en zone agricole le temps de régénérer le sol.

8.6 L'article 8.14 est abrogé

ARTICLE 9 : MODIFICATION AU CHAPITRE 9

9.1 L'article 9.9 est ajouté, se lisant comme suit :

9.9 Îlot de chaleur

9.9.1 Les stationnements

L'espace de stationnement qui comporte des rangées de cases disposées de manière contigüe doit comprendre des îlots de verdure aménagés conformément aux dispositions suivantes :

- a) Un îlot de verdure est requis pour chaque aire de stationnement de 30 cases;
- b) Une aire de stationnement de 400 (2.4x5.8) mètres carrés et plus doit être entourées de façon continue (excepté pour les allées d'accès) par une bordure végétalisée de 1.5 mètre de profondeur et comportant un arbre indigène par 10 mètres de bordure.

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

- c) Un îlot de verdure doit respecter une superficie minimale de 20 mètres carrés;
- d) Un minimum un arbre indigène doit être planté par 20 mètres carrés d'îlot de verdure;
- e) L'îlot de verdure doit être végétalisé;
- f) L'îlot de verdure doit séparer des cases de stationnement afin de créer de l'ombre dans le stationnement et limiter l'accumulation de chaleur dans celui-ci;

9.9.2 Les toits

Les toits commerciaux, industrielles, de bâtiments publics et de blocs appartement de plus de 6 logements, de plus de 300 mètres carrés doivent compenser leur effet d'îlot de chaleur en végétalisant leur toiture ou en plantant 1 arbre sur le terrain où se trouve le bâtiment par 100 mètres carrés de toiture.

Nonobstant ce qui précède, le total d'arbres devant être plantés sur le lot, peut correspondre au total des arbres dans l'îlot de verdure et la bordure. Si le total des arbres n'équivaut pas à la norme ci-haut, la différence doit être planté pour arriver au minimum à 1 arbre/ 100mètres carrés de toiture.

9.9.3 Les cours d'école et CPE

Cours d'école et CPE doivent délimiter les espaces de récréation vers les terrains adjacent par une lisière végétalisé de 1.5 mètres de profondeur et comportant un arbre indigène par 10 mètres de bordure;

9.9.4 Les cours

Les cours industrielles et commerciales non végétalisés de plus de 3 000 mètres carrés doivent être délimité par une lisière végétalisée de 1.5 mètre de profondeur et comportant un arbre indigène par 10 mètres de bordure.

MODIFICATION AU CHAPITRE 11

ARTICLE 10 :

10.1

L'article 11.1.2 paragraphe f) est modifié par l'ajout des termes « les jardins » à la suite des termes « les plantations »

MODIFICATION AU CHAPITRE 12

ARTICLE 11 :

Ajout de l'article 12.3.8 se lisant comme suit :

11.1

12.3.8 Normes spécifiques à proximité des milieux humides

Tous travaux, y compris de déblai et de remblai, tout ouvrage, toute construction, tout bâtiment, toute installation septique, toute opération de dragage, d'extraction, de modification ou d'altération des lieux sont interdits dans les milieux humides et à moins de 5 mètres de ceux-ci, à moins que ne soit fournie la copie d'une autorisation ou d'un avis certifié du ministère de l'Environnement, faisant foi que l'intervention projetée n'est pas assujettie ou peut être autorisée, selon le cas, en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.9 2). Dans le cas où l'intervention n'est pas assujettie à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.9-2), celle-ci ne peut être autorisée, à l'exception des situations suivantes :

a) l'aménagement sur pilotis d'un lieu d'observation public de la nature;

b) un aménagement privé sur pilotis permettant l'accès au littoral d'un lac, à la condition d'avoir une largeur maximale d'un mètre vingt (1,20) et de n'impliquer aucun ancrage ou emplacement pour embarcations dans le milieu humide.

MODIFICATION AU CHAPITRE 19

ARTICLE 12 :

L'article 19.9 paragraphe a) est remplacé par ce qui suit :

12.1

a) Les dommages n'excèdent pas 50% de la construction;

MODIFICATION AUX GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

ARTICLE 13 :

La grille de spécification de la zone FOR-14 est créée et se décline comme suit :

13.1

i) Classe et sous-catégorie d'usage

Résidentiel Unifamiliale isolée

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

Résidences saisonnières (chalets)

Utilitaires Légers

ii) Usage spécifiquement non permis : « Note 2 : Les roulottes »

iii) Normes d'implantation :

Hauteur maximum (en étage) :	2
Marge de recul avant minimale (en mètre)	10
Marge de recul avant maximale (en mètre)	-
Marge de recul arrière minimale (en mètre)	10
Marge de recul latérale minimale (en mètre)	10
Nombre de logement maximum	1

13.2 Les zones A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09, A-10, A-11, COM-01, FOR-01, FOR-02, FOR-03, FOR-04, FOR-05, FOR-06, FOR-07, FOR-08, FOR-09, FOR-10, FOR-11, FOR-12, FOR-13, F-F-01, F-F-02, F-F-03, F-F-04, F-F-05, F-F-06, F-F-07, IND-01, IND-02, IND-03, PU-01, PU-02, REF-02, REF-03, REF-04, REF-05, REF-06, REF-07, REF-08, REF-09, REF-10, REF-11, RES-01, RES-02, RES-03, RES-04, RU-01, RU-02, RU-03, RU-04, RU-05, RU-06, RU-07, RU-08, RU-09, sont modifiées par l'ajout de l'usage transformation artisanale avec une note " Seulement lorsqu'accessoire à une exploitation agricole »

13.3 La zone IND-04 est modifié par l'ajout de l'usage « Industrie légère »

13.4 La zone REC-02 est modifié par l'ajout de l'usage « Hébergement alternatif »

13.5 La zone COM-09 est modifié par l'ajout de l'usage « Unifamiliale isolée »

13.4 La zone COM-12 est modifié par le remplacement du terme « 0 » par le terme « 20 » dans le nombre de logements maximum

ARTICLE 14: ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-30
modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage

Mairesse

Directrice générale,
greffière-trésorière

Étapes	Date	Résolution #
Présentation du projet de règlement	2022-08-22	
Avis de motion	2022-08-22	
Adoption du premier projet de règlement	2022-08-22	2022-08-260
Résolution annonçant la tenue de la consultation publique	2022-08-22	2022-08-261
Assemblée publique de consultation	2022-09-12	
Adoption du second projet de règlement	2022-10-03	2022-10-326
Possibilité d'une demande de référendum	2022-10-05 au 2022-10-13	
Adoption du règlement	2022-11-14	2022-11-376
Entrée en vigueur	2023-03-14	