

Chapitre 11

Usage autorisé dans les zones

Table des matières

11	USAGES AUTORISÉS DANS LES ZONES	11-3
11.1	TRAVAUX AFFECTÉS.....	11-3
11.2	USAGES AUTORISÉS DANS CHAQUE ZONE	11-3
11.3	INTERPRÉTATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES USAGES	11-3
11.4	USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS TOUTES LES ZONES	11-4
11.5	USAGES ET CONSTRUCTIONS PROHIBÉS DANS TOUTES LES ZONES.....	11-5
11.6	USAGES JUMELÉS.....	11-5
11.6.1	Jumelage interdit.....	11-5
11.6.2	Nombre de bâtiment principal	11-5
11.6.3	L'usage principal d'un usage mixte	11-5
11.7	EMPIÉTEMENT DANS LA ZONE AGRICOLE DÉCRÉTÉE D'UN USAGE COMMERCIAL OU INDUSTRIEL LOCALISÉ DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION OU ADJACENT À CELUI-CI	11-6
11.7.1	Conditions minimales	11-6
11.7.2	Renseignements requis.....	11-7
11.8	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'INSERTION D'UNE RÉSIDENCE DANS LA ZONE AGRICOLE .	11-58
11.9	RÉSIDENCE DEUX GÉNÉRATION.....	11-59
11.9.1	Certificats d'autorisation	11-69
11.9.2	Conditions	11-79

11 USAGES AUTORISÉS DANS LES ZONES

11.1 TRAVAUX AFFECTÉS

Nul bâtiment, public ou privé, construction ou structure ne sera érigé, modifié ou employé dans une zone sauf en conformité aux prescriptions du présent règlement. Nul terrain ne sera affecté à un usage qui n'est pas permis dans la zone où il se trouve.

11.2 USAGES AUTORISÉS DANS CHAQUE ZONE

Les usages autorisés dans chaque zone apparaissent à la grille des spécifications (annexe C).

11.3 INTERPRÉTATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES USAGES

Pour déterminer les constructions et usages permis dans les différentes zones, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Pour chaque groupe, classe ou sous-classe d'usages permis dans une zone, seuls sont autorisés les usages identifiés à la grille de spécification (annexe C) tel que décrit à la classification des usages (chapitre 9) à moins qu'un usage soit spécifiquement non permis;
- 2) Un groupe, une classe ou une sous-classe d'usages autorisés dans une zone est prohibé dans toutes les autres zones, à moins que ce même groupe, cette même classe ou cette même sous-classe d'usages ne soit spécifiquement autorisé dans une ou plusieurs autres zones ou à moins qu'un usage soit spécifiquement permis dans une ou plusieurs autres zones;
- 3) L'autorisation d'un usage spécifique exclut cet usage d'un autre usage plus générique pouvant le comprendre;
- 4) L'autorisation d'un bâtiment principal ou d'un usage principal dans une zone implique que tout usage complémentaire est également permis à la condition qu'il soit directement rattaché à l'usage principal, qu'il soit sur le même terrain que le bâtiment principal ou de l'usage principal et qu'il respecte toutes les dispositions du présent règlement d'urbanisme;
- 5) En aucun cas, il ne peut y avoir d'usage complémentaire sans qu'il y ait usage principal.

11.4 USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS TOUTES LES ZONES

Les constructions et usages mentionnés ci-dessous sont autorisés dans toutes les zones selon les dispositions du présent règlement. Ils ne sont toutefois pas assujettis aux normes concernant la superficie minimum des lots et aux normes touchant l'implantation des bâtiments (marges de recul) à l'exception des bâtiments extérieurs de stations de pompage, des centres de la petite enfance et des services de garde en milieu familial au sens de la *Loi sur les services de garde à l'enfance* (LRQ, c. S-4.1).

USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS TOUTES LES ZONES
- Abris des transports en commun (abri-bus)
- Boîtes postales et kiosques postaux
- Centres de la petite enfance au sens de la <i>Loi sur les services de garde à l'enfance</i> (LRQ, c. S-4.1)
- Constructions et installations des lignes aériennes, conduits souterrains et tout accessoire des réseaux d'électricité, de télévision, de téléphone ou de communication, sauf les antennes émettrices et réceptrices reliées à de tels réseaux
- Contenants collectifs de récupération de matières résiduelles
- Exploitation commerciale de la forêt. Cette activité n'est pas en soi considérée comme un usage. Elle est permise dans toutes les zones selon les dispositions du règlement régional de la MRC des Maskoutains relatif à la protection des boisés
- Exploitation non commerciale de la forêt. Étendues de forêt soustraites à l'exploitation commerciale et réservée de droit ou par des mesures administratives à des fins de conservation spécifiques (Exemples : réserve forestière, réserve pour la protection de la faune) (CEF : 9211, 9212 et 9219)
- Familles d'accueil au sens de la <i>Loi sur les services de santé et les services sociaux</i> (LRQ, c. S-5) et les règlements adoptés en vertu de cette loi
- Halte-garderie au sens de la <i>Loi sur les services de garde à l'enfance</i> (LRQ, c. S-4.1)
- Pistes cyclables
- Postes météorologiques
- Réseaux d'aqueduc, les puits, les réservoirs d'eau, les sources alimentant un réseau d'aqueduc et leurs installations de pompage et de mesurage
- Réseaux d'égouts et leurs installations de pompage et de mesurage
- Sentier de motoneige mais exclusivement dans la zone agricole désignée
- Sentier de véhicule tout terrain mais exclusivement dans la zone agricole désignée
- Sentier pédestre
- Services de garde en milieu familial au sens de la <i>Loi sur les services de garde à l'enfance</i> (LRQ, c. S-4.1)

11.5 USAGES ET CONSTRUCTIONS PROHIBÉS DANS TOUTES LES ZONES

Les constructions et usages suivants sont spécifiquement interdits dans toutes les zones:

USAGES ET CONSTRUCTIONS PROHIBÉS DANS TOUTES LES ZONES		CEF
Roulotte utilisée comme habitation permanente		
INDUSTRIE CHIMIQUE	(Exemples : Industrie de produits chimiques d'usage agricole, du plastique et de résines synthétiques, de produits pharmaceutiques et de médicaments, de peinture et de vernis, du savon et de composés pour le nettoyage, de produits de toilette, de produits chimiques d'usage industriel, autres industries de produits chimiques tels : industrie d'explosif et de munitions, de produits pétrochimiques, de fabrication de gaz industriel)	38
TRANSPORT PAR AVION	(Exemples : aéroport, aérodrome, héliport, entrepôt et hangar à avion)	43
Centrale nucléaire		4814
Dépotoir et installation inhérente aux ordures	(Exemples : enfouissement sanitaire, incinérateur, site de compactage des ordures, dépotoir de toutes sortes (à pneus, pour les rebuts industriels, pour les scories et les minéraux) et autres installations inhérentes aux ordures)	485
Site d'entreposage, d'élimination et de transfert de déchets dangereux		

11.6 USAGES JUMELÉS

11.6.1 Jumelage interdit

Il est interdit de jumeler un usage industriel avec un usage du groupe habitation sauf pour une industrie de type artisanale, de même qu'avec tout usage récréatif, public, institutionnel et communautaire.

Il est défendu de jumeler des usages différents dans un (1) même bâtiment sauf dans le cas d'une industrie et d'un commerce, d'un commerce et une habitation ou d'un commerce et un usage agricole qui pourront être jumelés lorsque ces usages respectent les dispositions prévues au présent règlement et que les usages sont permis dans la zone.

11.6.2 Nombre de bâtiment principal

Tout usage mixte doit s'effectuer dans un (1) seul bâtiment principal. Font exception à cette règle, les résidences de ferme sur une exploitation agricole dotées de bâtiments principaux utilisés à des fins agricoles.

11.6.3 L'usage principal d'un usage mixte

L'usage principal d'un bâtiment abritant plus d'un usage est déterminé par l'usage qui occupe la plus grande superficie de plancher. Toutefois, dans tous les cas d'un usage mixte les normes d'implantation (superficie, marges et hauteur requises) du bâtiment principal, des bâtiments accessoires et de l'aire de stationnement doivent correspondre à l'usage dont les dispositions au présent règlement, sont les plus restrictives.

11.7 EMPIÈTEMENT DANS LA ZONE AGRICOLE DÉCRÉTÉE D'UN USAGE COMMERCIAL OU INDUSTRIEL LOCALISÉ DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION OU ADJACENT À CELUI-CI

11.7.1 Conditions minimales

Toute personne désirant procéder à une demande d'empiètement en zone agricole décrétée pour l'agrandissement d'un usage commercial ou industriel existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou adjacent à celui-ci, est assujettie aux dispositions du *Plan d'urbanisme révisé* ainsi qu'aux suivantes :

- 1) La superficie de terrain visée par la demande d'empiètement en zone agricole décrétée doit être adjacente au périmètre d'urbanisation de la municipalité.
- 2) Le développement de la superficie visée ne doit pas compromettre l'agriculture sur les territoires environnants.
- 3) L'usage visé ne peut être remplacé par un «immeuble protégé» tel que défini au présent règlement.
- 4) La superficie de terrain visée doit servir à l'agrandissement d'un usage ou d'un bâtiment ou une combinaison des deux localisé sur le même terrain ou sur le terrain contigu.
- 5) L'usage désirant s'agrandir doit être existant en date de l'entrée en vigueur (13 avril 2006) du *Règlement n° 06-190 modifiant le Règlement n° 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* de la MRC des Maskoutains.
- 6) Les usages doivent être conformes aux fonctions complémentaires autorisées dans «l'aire d'affectation urbaine U6 – Pôle villageois» prévues à l'article 3.3.1.6 du *Schéma d'aménagement révisé* de la MRC des Maskoutains. Ainsi, ces dispositions ne s'appliquent pas aux usages dérogoires protégés par droits acquis.
- 7) La superficie de terrain visée ne doit pas avoir pour effet de créer une discontinuité dans le tissu urbain en laissant des immeubles non développés de part et d'autre du terrain utilisé par l'usage qui désire s'agrandir. Les terrains vacants situés de part et d'autre, devront être utilisés, obligatoirement en priorité, avant d'opter sur un empiètement en zone agricole décrétée.
- 8) L'activité qui désire s'agrandir devra être obligatoirement desservie par au moins un service soit, l'égout ou l'aqueduc.
- 9) L'entreposage extérieur, l'aire de stationnement hors-rue et l'aire de chargement et de déchargement doivent être conformes aux dispositions prévues au présent règlement.
- 10) Dans le cas d'accès privé à partir des routes du réseau supérieur, le propriétaire devra se conformer aux normes du ministère des Transports du Québec qui réglementent les accès à ces routes.
- 11) Répondre à tous les objectifs et conditions exigés au *Plan d'urbanisme révisé* de la municipalité relatifs à un projet d'empiètement en zone agricole décrétée pour l'agrandissement d'un usage commercial ou industriel existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou adjacent à celui-ci.

11.7.2 Renseignements requis

Toute demande d'empiétement en zone agricole décrétée pour l'agrandissement d'un usage commercial ou industriel existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou adjacent à celui-ci, doit être faite par écrit et doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants :

1)	La demande doit être soumise sous forme d'un rapport en trois (3) copies
2)	La date, le nom du propriétaire et de la personne qui a collaboré à la préparation du rapport
3)	Présentation de l'entreprise et fournir tout élément pouvant illustrer le dynamisme et les caractéristiques de l'entreprise visée dans la communauté
4)	Description de la nature du projet
5)	Produire un inventaire complet des espaces vacants présents dans le périmètre d'urbanisation et fournir, pour chaque secteur, l'affectation du sol selon le plan d'urbanisme, le type de zone et les usages autorisés selon la réglementation d'urbanisme
6)	Tout plan accompagnant la demande doit indiquer : le titre, le nord astronomique, l'échelle et le nom de la personne qui a préparé le plan
7)	POUR LE TERRAIN ACTUEL DE L'ENTREPRISE :
a)	Fournir un certificat de localisation à jour de la propriété actuelle. Ce plan doit être préparé par un arpenteur-géomètre à l'échelle d'au moins 1 : 2 500. Il doit également indiquer les servitudes existantes, le cas échéant
b)	Décrire l'utilisation de l'emplacement actuel de l'entreprise et indiquer la présence de construction ou de bâtiment sur les lieux ainsi que leur utilisation
c)	Localisation actuelle des aires d'entreposage extérieur, de stationnement hors-rue et de chargement et de déchargement
d)	L'emplacement approximatif des services publics existants (électricité, aqueduc, égout, téléphone, gaz)
8)	POUR LES TERRAINS DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION CONTIGUS A LA PROPRIÉTÉ ACTUELLE DE L'ENTREPRISE :
a)	Décrire l'utilisation des lots voisins
b)	Identifier sur une carte tout terrain vacant dans le périmètre d'urbanisation
9)	POUR LE TERRAIN VISE PAR LA DEMANDE (EN ZONE AGRICOLE DÉCRÉTÉE) :
a)	Description de la nature du projet et construction projetée
b)	Description du milieu environnant en regard des critères prévus à l'article 62 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (LRQ, c. P-41.1)
c)	Fournir un plan à l'échelle d'au moins 1 : 2 500 indiquant :
i)	La superficie et les dimensions du terrain visé par la demande
ii)	Le potentiel agricole des sols selon l'Inventaire des terres du Canada
iii)	Les accidents naturels de terrain tels que les fossés, les cours d'eau, les marécages, le roc en surface, la délimitation des boisés et les parties du terrain comportant des risques d'inondation ou de glissement de terrain

	iv)	Les constructions et ouvrages existants
	v)	Localisation projetée des aires d'entreposage extérieur, de stationnement hors-rue et de chargement et de déchargement
	vi)	La distance des bâtiments d'élevage et des ouvrages d'entreposage des déjections animales les plus rapprochés (en mètre) et leur utilisation
	vii)	Les servitudes enregistrées et prévues sur la superficie visée
10)	Fournir tout autre renseignement requis par la municipalité en regard de son <i>Plan d'urbanisme révisé</i> ou de la MRC en regard de son <i>Schéma d'aménagement révisé</i> et de son <i>Document complémentaire</i>	

11.8 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'INSERTION D'UNE RÉSIDENCE DANS LA ZONE AGRICOLE

Dans les zones identifiées par le préfixe « A », sur le plan de zonage, il sera permis d'autoriser l'insertion de nouvelles résidences, non reliées aux activités agricoles, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) Le projet d'insertion résidentielle doit être traité et approuvé par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* adopté par le conseil municipal.
- b) Toute nouvelle résidence autorisée en vertu des dispositions sur les insertions résidentielles dans la zone agricole sera réputée inexistante aux fins de l'application des distances séparatrices relatives aux odeurs, et ce, peu importe si la résidence a été construite avant l'exploitation agricole.
- c) Le projet d'insertion ne doit pas avoir pour effet d'enclaver une terre agricole située en arrière lot.
- d) L'habitation ne peut être jumelée ou transformée en un «immeuble protégé», tel que défini au règlement d'urbanisme.
- e) L'insertion résidentielle ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle A2 ou d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle et commerciale A3, telle qu'identifiée au SAR de la MRC des Maskoutains.
- f) Le lot visé pour la construction doit déjà être subdivisé et vacant au 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- g) Le lot ne peut être situé sur des sols organiques, tels que délimités sur le plan de zonage constituant l'annexe D du règlement d'urbanisme.
- h) Le lot doit être adjacent à une rue publique, ou à une rue privée reconnue par la municipalité, existante au 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- i) Tout accès à un lot situé en bordure d'une route sous la juridiction du ministère des Transports devra être aménagé en conformité avec les normes du ministère pour les entrées résidentielles.

- j) Le lot doit être déjà desservi par au moins un service municipal d'aqueduc ou d'égout en date du 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- k) Le lot doit répondre aux normes minimales de lotissement prévues au règlement d'urbanisme. Il est autorisé de regrouper un ou plusieurs lots déjà subdivisés et vacants afin de former un seul lot qui répond aux normes minimales de lotissement. Ce regroupement ne peut servir qu'à l'implantation d'une seule résidence.
- l) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé et vacant afin de créer un ou plusieurs lots et d'y implanter plus d'une résidence.
- m) Le projet de construction doit être une habitation unifamiliale isolée (un seul logement), à l'exclusion d'une maison mobile.
- n) L'habitation doit être construite à l'extérieur de toute zone présentant un risque pour la sécurité publique (ex. zone à mouvement de terrain).
- o) Le bâtiment principal (habitation) et les bâtiments accessoires doivent être implantés de manière à respecter les dispositions du règlement d'urbanisme relatives à la protection des rives et du littoral.

11.9 RÉSIDENCES DEUX GÉNÉRATIONS

Dans toutes les zones de la municipalité où l'habitation unifamiliale est autorisée, il est permis de réaliser, à même l'habitation unifamiliale, des aménagements destinés à loger un membre de sa famille.

11.9.1 Certificat d'autorisation

L'aménagement d'un espace destiné à loger un membre de sa famille doit faire l'objet d'un certificat d'autorisation, en plus du permis exigible pour l'exécution des travaux d'agrandissement ou de transformation du bâtiment.

11.9.2 Conditions

- a) Un seul logement supplémentaire est autorisé. Aux fins de l'application du règlement de zonage, ce logement n'est pas comptabilisé.
- b) Le logement ne peut être occupé que par des personnes ayant un lien familial avec le propriétaire de la résidence principale (personnes liées entre elles par le mariage, y compris un conjoint de fait, par la filiation ou par l'adoption).
- c) Le bâtiment doit conserver son apparence d'habitation unifamiliale.
- d) Si une issue distincte est aménagée pour le logement, celle-ci devra être localisée dans la cour latérale ou arrière.
- e) Un accès doit être aménagé, à l'intérieur du bâtiment, communicant entre les 2 espaces.
- f) L'espace voué à la 2e génération peut être aménagé à l'étage, au rez-de-chaussée ou au sous-sol.
- g) Une seule adresse et une seule boîte aux lettres peuvent être attribuées au bâtiment.

- h) Une seule entrée de service est autorisée pour le branchement au service électrique, l'aqueduc et le gaz naturel.
- i) Un seul compte de taxes peut être émis pour la propriété. D'ailleurs, le logement ne doit pas être considéré comme une unité de logement distincte aux fins de la taxation municipale.
- j) Le logement doit cependant être considéré comme un logement supplémentaire aux fins d'application du chapitre 20 portants sur le stationnement hors rue.