

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LES MOULINS

Séance ordinaire du conseil de la Municipalité régionale de comté Les Moulins tenue en la salle de réunion de la MRC des Moulins située au 148, rue Saint-André à Terrebonne le 13 septembre deux mille cinq, sous la présidence de monsieur Jean-Marc Robitaille, préfet.

Sont présents messieurs Jean-Luc Labrecque, Daniel L'Espérance, Michel Lefebvre, Robert Tranchemontagne, Dominique Roy, mesdames Denise Cloutier Gauvreau, Marie-Josée Beaupré et Micheline Mathieu.

RÈGLEMENT N° 97-7 Règlement modifiant le règlement n° 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin de définir les îlots déstructurés en zone agricole permanente

CONSIDÉRANT QUE le règlement 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC Les Moulins est entré en vigueur le 18 décembre 2002;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins adoptait le 14 juin 2005 le projet de règlement n° 97-7 modifiant le règlement n° 97, déjà modifié par les règlements n° 97-1 à 97-5 inclusivement;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la MRC Les Moulins peut modifier le schéma d'aménagement révisé en suivant les dispositions prévues aux articles 48 à 53.12 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins, en collaboration avec les firmes de consultants Enviram et Groupe Gauthier Biancamano Bolduc a effectué des analyses diverses sur le territoire agricole et les activités agricoles;

CONSIDÉRANT QUE la préservation et la valorisation du milieu et des activités agricoles sont jugées très importantes par la MRC, tel que le stipule la grande orientation du SAR visant à planifier l'aménagement de la zone agricole et la mise en valeur du territoire agricole en accordant la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricoles et en concentrant les activités non agricoles à l'extérieur de la zone agricole;

CONSIDÉRANT QU'il y a présence d'usages autres qu'agricoles dans la zone agricole permanente et que certains d'entre eux se retrouvent dans un même secteur;

CONSIDÉRANT QUE les lois et règlements applicables permettent la délimitation d'îlots agricoles déstructurés sur le territoire de la MRC Les Moulins;

CONSIDÉRANT QU'à la section 1.4.2.3. du SAR, la MRC Les Moulins précise qu'elle transfère la tâche d'identifier précisément les îlots agricoles déstructurés aux municipalités, le tout tel que prévu dans les orientations gouvernementales de 2001;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins a précisé les critères de délimitation des îlots déstructurés en collaboration avec des représentants de divers organismes reliés au milieu agricole (agriculteurs et aménagiste de l'UPA – Lanaudière, MAPAQ, CPTAQ) ainsi que des élus municipaux et des professionnels des services d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

CONSIDÉRANT QUE ces critères ont été intégrés au SAR via le règlement de modification 97-3 suite à l'avis favorable du ministre;

CONSIDÉRANT QUE, tel que stipulé à la section 1.4.2.3. du SAR, le SAR doit être de nouveau amendé afin d'y intégrer la désignation cartographique précise des îlots déstructurés retenus ainsi que les dispositions qui s'y appliqueront;

CONSIDÉRANT QUE les villes de Mascouche et Terrebonne ont soumis des dossiers argumentaires définissant leurs demandes d'îlots déstructurés;

CONSIDÉRANT QUE ces propositions d'îlots ont été analysées en détail par les membres du CCA lors de rencontres multiples;

CONSIDÉRANT QUE les municipalités ont réajusté les demandes d'îlots suite aux commentaires et recommandations des membres du CCA;

CONSIDÉRANT QUE les municipalités ont de nouveau modifié la délimitation de certains îlots suite à l'avis de la ministre sur le projet de règlement et suite aux discussions avec les fonctionnaires du MAMR et du MAPAQ ;

CONSIDÉRANT QUE les versions retenues et présentées dans le présent règlement ont reçu un avis favorable de la part des membres du CCA;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de tout nouvel usage autre qu'agricole à l'intérieur des îlots déstructurés délimités en vertu du présent règlement devra préalablement faire l'objet d'une autorisation appropriée de la CPTAQ ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 14 juin 2005 et, qu'à ce moment, le projet de règlement a été déposé et une dispense de lecture a été demandée;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Dominique Roy, appuyé par madame Marie-Josée Beaupré et résolu unanimement:

QUE le règlement n° 97-7 soit et est adopté et qu'il soit STATUÉ ET DÉCRÉTÉ par ce règlement ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

Le présent règlement peut être cité sous le titre «**Règlement modifiant le règlement n° 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin de définir les îlots déstructurés en zone agricole permanente**».

ARTICLE 3

La section 1.4.2.3 du schéma d'aménagement révisé est abrogée et remplacée par le texte qui suit :

«1.4.2.3 LES AIRES AGRICOLES

Les aires agricoles correspondent aux secteurs agricoles qui sont dynamiques ou viables et qui sont situés en zone agricole permanente. Le schéma d'aménagement favorise le maintien et le développement durable des activités agricoles à l'intérieur des aires agricoles. À l'exception des îlots agricoles déstructurés définis dans un premier temps par les municipalités et les intervenants du monde agricole, puis intégrés au schéma d'aménagement via un règlement de modification, seuls les usages compris dans les groupes suivants, avec les conditions s'y rattachant, sont permis à l'intérieur des aires agricoles :

- Activités agricoles incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricole à des fins agricoles, de même que l'entreposage, le conditionnement, la transformation et la vente, sur la ferme, des produits agricoles qui en proviennent ou qui proviennent accessoirement de celles d'autres producteurs.
- Résidence liée à l'exploitation agricole en vertu de l'article 40 de *la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- Résidence sur un terrain dont la superficie est d'au moins 100 hectares en vertu de l'article 31.1 de *la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- Résidence sur un terrain bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101, 102, 103 et autres de *la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- Commerce d'hébergement comprenant un maximum de 9 chambres et opérant à l'intérieur de la résidence principale de l'exploitation agricole et situé sur la même propriété que celle-ci et communément appelé "gîte à la ferme" ;
- Commerce de restauration offrant principalement les produits de l'exploitation agricole et situé sur la même propriété que celle-ci et communément appelé "table champêtre";

➤ Sentiers récréatifs.

Suite à l'entrée en vigueur du SARR 2, la MRC a procédé à un premier exercice de concertation, principalement avec son CCA et des représentants du MAPAQ, de la CPTAQ et de l'UPA, afin de définir des critères précis de délimitation des îlots déstructurés. La méthodologie relative à cet exercice est décrite dans la sous-section qui suit. Puis, toujours en partenariat avec les milieux agricole et municipal, les îlots déstructurés ont été identifiés et intégrés au SARR 2.

De plus, la MRC ne souhaitait pas se prévaloir des dispositions relatives aux élevages avant l'entrée en vigueur de son SARR 2. En conséquence, les municipalités ne pourront pas recourir au zonage des productions animales tant et aussi longtemps que la MRC n'aura pas statué sur cette question, dans le cadre d'une modification ultérieure au SARR 2 reconnue comme conforme aux orientations gouvernementales en cette matière.

Finalement, il est à noter qu'un PIIA ne devra en aucun cas être utilisé pour interdire un usage agricole ou pour contrôler le développement des entreprises agricoles. Par exemple, un tel règlement ne pourra pas contenir de dispositions concernant la gestion des élevages ou des objets visés par le *Règlement sur les exploitations agricoles* qui, depuis le 15 juin 2002, remplace le *Règlement sur la réduction de la pollution d'origine agricole*.

Les îlots agricoles déstructurés

Les îlots agricoles déstructurés correspondent à des secteurs de la zone agricole permanente où sont concentrés des usages non agricoles et qui s'avèrent irrécupérables pour la pratique agricole. L'objectif du schéma consiste à favoriser la mise en valeur de ces milieux en y autorisant certaines activités complémentaires à la pratique agricole.

Avec l'entrée en vigueur du « projet de loi » 184 en juin 2001, ainsi que l'adoption en conséquence des orientations gouvernementales à la fin de décembre 2001, les procédures de reconnaissance et d'implantation d'usages autres qu'agricole sont devenues beaucoup plus restrictives. Ainsi, afin de se conformer à ces nouvelles exigences et afin de procéder à un exercice approfondi et de qualité, la MRC des Moulins a transféré la tâche d'identifier précisément les îlots agricoles déstructurés aux municipalités de son territoire, tel que prévu dans les orientations gouvernementales de 2001. Afin de s'assurer que ces îlots n'englobent pas des superficies utilisées à des fins agricoles ou récupérables pour l'agriculture, cet exercice a été balisé par des critères détaillés énoncés au document complémentaire. Pour assurer un « contrôle de qualité » supplémentaire, le SARR 2 a, par la suite, été amendé afin d'y intégrer la désignation cartographique précise des îlots déstructurés retenus et les dispositions qui s'y appliquent.

Pour orienter l'exercice de reconnaissance des îlots déstructurés, la [carte 22A](#) avait identifié sommairement 22 secteurs qui pouvaient potentiellement constituer des îlots agricoles déstructurés. De façon globale, ces secteurs étaient essentiellement de nature

résidentielle, mais on retrouvait également des cimetières d'automobiles et des golfs:

<u>Nature principale des activités</u>	<u># des îlots potentiels identifiés sur la carte 22A</u>
Résidentiel	1, 2, 7, 8, 10 à 22
Cimetières d'automobiles	4 à 6, 22
Golf	3

Par la suite, l'exercice de délimitation plus précise a permis de relever le potentiel de lots disponibles, et ainsi de constater que ces secteurs n'offrent qu'un nombre très limité de lots disponibles.

Critères détaillés de délimitation des îlots agricoles déstructurés

Conformément aux engagements signifiés dans le schéma d'aménagement révisé, le document complémentaire et le plan d'action, la MRC a mis sur pied, en 2003, un comité de travail élargi formé de divers représentants du milieu agricole (CCA, MAPAQ, CPTAQ, UPA Lanaudière) ainsi que du milieu municipal (élus et professionnels en urbanisme et en aménagement du territoire). Des critères précis de délimitation des îlots agricoles déstructurés ont ainsi été définis en collaboration avec ces intervenants. Ces critères ont permis de baliser l'exercice qui a été entrepris par les deux municipalités locales afin de cartographier chacun des îlots qu'elles désiraient faire reconnaître à titre d'îlots agricoles déstructurés. Les critères à respecter sont définis à la section 3.23 du document complémentaire.

Îlots déstructurés reconnus

Suite à un exercice minutieux de concertation entre les milieux agricole et municipal et d'un avis favorable du CCA, la définition territoriale des îlots déstructurés reconnus par la MRC est identifiée aux plans des îlots M-1 à M-16, pour la Ville de Mascouche, et des îlots A à L et N à R, pour la Ville de Terrebonne. Les îlots J2 et M de la Ville de Terrebonne n'ont pas été retenus au SARR 2.

Les usages autorisés pour chacun des îlots déstructurés sont définis à la section 3.23 du document complémentaire.»

ARTICLE 4

La section 3.23 du document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins est modifiée par l'ajout, à la fin, du texte qui suit :

« Usages autorisés pour chacun des îlots reconnus :

Seuls les usages compris dans les groupes suivants, avec les conditions s'y rattachant, sont permis à l'intérieur des îlots déstructurés spécifiques :

À Mascouche :

Îlot	Localisation	Usages autorisés	Conditions particulières
M-1	Chemin Saint-Pierre / Rue Monette	Résidentiel	
M-2	Chemin de la Cabane-Ronde	Résidentiel	
M-3	Chemin Newton / Rue Alexander / Rue Andrassy / Rue Pompéi / rue Naples	Résidentiel	
M-4	Rue du Lac Laplaine / Rue des Cascades / Rue des Alpes / rue des Pyrénées / Rue des Laurentides / Rue de l'Oural	Résidentiel et récréatif	
M-5	Avenue Pierre	Exclusion	
M-6	Chemin de la Côte-Georges / Rue Comtois	Résidentiel	
M-7	Montée du Domaine	Exclusion	
M-8A	Chemin Sainte-Marie / Rue Supérieur / Rue Michigan / Rue Ontario / Rue de Léry / Rue Mégantic	Résidentiel et commercial	
M-8B	Chemin Sainte-Marie / Rue Grégoire	Résidentiel	
M-9	Chemin Saint-Philippe / Rue Tedford / Rue Bourgie / Rue Pelchat	Exclusion	
M-10	Rue Charbonneau / Rue Lasalle / Rue Roy	Résidentiel	
M-11A	Chemin Saint-Philippe / Chemin Saint-Henri / Rue Auger	Résidentiel, commercial et industriel	
M-11B	Chemin Saint-Henri	Résidentiel	
M-11C	Chemin Saint-Henri / Place Tracy	Résidentiel	
M-12	Avenue Saint-Jean / Rue Séguin	Résidentiel	
M-13	Chemin Gascon	Commercial	
M-14	Chemin Sainte-Marie / Montée du Domaine / Parc du Domaine	Récréatif	
M-15	Rue Louis-Hébert	Résidentiel	
M-16	Rue Louis-Hébert	Commercial et industriel	

À Terrebonne :

Îlot	Localisation	Usages autorisés	Conditions particulières
A	Ch. Gauthier (La Plaine)	Résidentiel	
B	Sud ch. Ste-Claire (La Plaine)	Industriel	

C	Nord Ch. Curé-Barette (La Plaine)	Résidentiel et terrain de camping	
D	Rue des Mouettes & boul. Bigras (Terrebonne)	Résidentiel	Lorsque la localisation du rond de virage sera connue, le terrain résiduel ne pourra pas être utilisé à des fins de construction résidentielle.
E	Ch. Martin (Terrebonne)	Résidentiel, récréatif intensif (golf seulement)	
F	Sud ch. Martin (Domaine Longchamps) (Terrebonne)	Résidentiel	Identifier et préserver un accès de 12 m minimum à partir du chemin Martin afin de se rendre aux terres agricoles adjacentes à l'îlot et localisées à Ste-Anne-des-Plaines. Cet accès pourrait être désigné à l'endroit du chemin actuel.
G	Ouest du boul. Laurier + rue Sylvie (Terrebonne)	Résidentiel	
H1	N-O de ch. Martin & rue Nancy	Industriel	
H2	S-O du boul. Laurier & ch. Martin	Commercial	
H3	Nord ch. Comtois + pl. St-Denis	Résidentiel	Identifier et préserver un accès de 12 m minimum afin d'accéder à la grande terre localisée au sud de la rivière Mascouche et à l'ouest de la route 337 (Chemin Gascon).
I	Rang Charles-Aubert + rivière Mascouche (Lachenaie)	Résidentiel	
J1	Nord ch. St-Charles, à l'ouest rue St-Denis (Lachenaie)	Résidentiel	
J3	Nord ch. St-Charles, à l'est rue Léonard (Lachenaie)	Résidentiel	
J4	Nord ch. St-Charles, comprenant la rue Isidore (Lachenaie)	Résidentiel	
K	Est du rang Charles-Aubert (au sud de la sortie 44 de A-640 (Lachenaie)	Résidentiel	
L	Ch. St-Charles (Ouest du p. u.) (Lachenaie)	Résidentiel	
N	Nord-est de A-640 & Mtée Dumais (& étangs aérés et autres) (Lachenaie)	Équipement public	Définition d'une bande tampon arbustive de 15 m le long des limites de lots qui ne sont pas adjacentes à un usage de même nature. Cette bande devra être aménagée sur les terrains inclus à l'intérieur des limites de l'îlot.
O	Carrière (La Plaine)	Extraction	
P	Intersection des ch. Curé-Barette & Gauthier (La Plaine)	Résidentiel	
Q	Nord de A-640	Équipement	

	(comprend bassins de BFI) (Lachenaie)	public	
R	Entreprises Saramac	Industriel	

Les usages qui sont autorisés dans les îlots agricoles déstructurés sont distincts pour chacun des îlots. Lorsque l'on permet le résidentiel, il s'agit de résidence de faible densité. La récréation extensive et les activités complémentaires à l'agriculture, telles que les commerces d'écoulement des productions agricoles et les commerces de machinerie agricole, peuvent être autorisées partout. Lorsque l'on mentionne «exclusion» au tableau précédent, cela signifie que les îlots visés devront faire l'objet de démarches appropriées auprès de la CPTAQ. Il est important de noter que les cas d'exclusion ainsi envisagés sont adjacents à une zone blanche mais non à un périmètre d'urbanisation.

En plus des activités énumérées précédemment, des immeubles utilisés légalement à des fins commerciales au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC, soit le premier septembre 1988, pourront être voués à des fins commerciales dans les réglementations locales dans la mesure où ils ne viennent pas accroître les distances exigibles afin d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles et qu'ils ne sont pas identifiés comme contraintes anthropiques au schéma d'aménagement.»

ARTICLE 5

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Jean-Marc Robitaille, préfet

Daniel Pilon, directeur général
et secrétaire-trésorier