

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU HAUT-SAINT-FRANCOIS
MUNICIPALITÉ DE WESTBURY**

**Projet de règlement 2025-02
modifiant le règlement de
zonage 6-2000 afin d'intégrer
les dispositions des
règlements 455-17, 466-18 et
547-23 de la MRC du Haut-St-
François**

AVIS DE MOTION est par la présente donné par la conseillère Mélanie Cyr ainsi que dépôt du premier projet de *Règlement 2025-02 modifiant le Règlement de zonage 6-2000 afin d'intégrer les dispositions des règlements 455-17, 466-18 et 547-23 de la MRC du Haut-St-François.*

Ce règlement a comme objet de modifier des articles au règlement de zonage de la municipalité du canton de Westbury afin d'inclure, par exemple et sans s'y limiter, des définitions de types d'établissements, des critères visant la construction résidentielle en zone agricole permanente, des unités foncières éligibles à l'intérieur d'un module autorisé, des conditions d'implantation d'une résidence sur une unité foncière éligible, des morcèlements autorisés et des opérations cadastrales à l'intérieur d'îlots déstructurés.

Attestant avoir lu l'entièreté du document en annexe, les membres du conseil municipal dispensent le directeur général par intérim de lecture du règlement.

2025-208

résolution no 2025-208

IL EST PROPOSÉ par Sylvain Hébert
APPUYÉ par Mario Dolbec
RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE les membres du conseil municipal adoptent le premier projet de *Règlement 2025-02 modifiant le Règlement de zonage 6-2000 afin d'intégrer les dispositions des règlements 455-17, 466-18 et 547-23 de la MRC du Haut-St-François ;*

QUE conformément aux dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c.A-19.1), une consultation publique sera tenue le 3 février 2025, à 18h00, dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de la municipalité du canton de Westbury.

ADOPTÉE

Article 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2

L'article 2.5 du règlement de zonage est modifié comme suit :

- L'ajout, dans l'ordre alphabétique des définitions suivantes :
 - o *Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal*

Établissements où est offert contre rémunération, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois, pour une période n'excédant pas 31 jours et n'incluant aucun repas servi sur place.

- Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire
Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence ou d'un logement et n'incluant aucun repas servi sur place.
- Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural
Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée et n'incluant aucun repas servi sur place.
- Gîte
Signifie de l'hébergement en chambres dans une résidence principale où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant seulement un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire.
- Résidence principale (pour l'application des dispositions en lien avec un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, un établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire, un établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural et un gîte)

Résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales, et dont l'adresse correspond à celle que le résident indique aux ministères et organismes du gouvernement.

- Le retrait de la définition de résidence de tourisme
- L'ajustement de la numérotation des définitions en conséquence des ajouts et des retraits.

Article 3

Le règlement de zonage est modifié par le remplacement de l'article 4.1.17 comme suit :

« 4.1.17 Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal

Établissements où est offert contre rémunération, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois, pour une période n'excédant pas 31 jours et n'incluant aucun repas servi sur place. »

Article 4

Le règlement de zonage est modifié par l'ajout des articles 4.1.20 et 4.1.21 à la suite de l'article 4.1.19 comme suit :

« 4.1.20 Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire

Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence ou d'un logement et n'incluant aucun repas servi sur place.

4.1.21 Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural

Établissement, autre qu'un établissement d'hébergement touristique résidentiel principal, ou est offert en location à des touristes, contre rémunération et pour une période n'excédant pas 31 jours, de l'hébergement à l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée et n'incluant aucun repas servi sur place. »

Article 5

L'article 6.32 du règlement de zonage est modifié comme suit :

- Le retrait de l'expression « et de résidence de tourisme » aux endroits suivants :
 - o Dans le titre de l'article;
 - o Au premier paragraphe;
 - o Au deuxième paragraphe;
 - o Au dernier paragraphe;
- L'ajout de « et » entre « auberges rurales » et « de restaurations champêtres » aux endroits suivants :
 - o Dans le titre de l'article;
 - o Au premier paragraphe;
 - o Au deuxième paragraphe;
 - o Au dernier paragraphe

Article 6

La grille des spécifications du règlement de zonage est modifiée comme suit :

- Le retrait de la ligne « résidence de tourisme »;
- L'ajout de la ligne « Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal »
- À la ligne « Établissement d'hébergement touristique résidentiel principal » créé au paragraphe précédent ajouter :
 - o À la colonne « article » l'expression « 4.1.17 »;
 - o À toutes les colonnes suivantes un cercle noir;
- L'ajout de la ligne « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural »
- À la ligne « Établissement d'hébergement touristique résidentiel secondaire rural » créé au paragraphe précédent ajouter :
 - o À la colonne « article » l'expression « 4.1.21 »;
 - o Aux colonnes RU-1 à RU-7 et F-1 un cercle noir;

Article 7

Le règlement de zonage est modifié par le remplacement de l'article 16.1 comme suit :

« 16.1 CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Sous réserve des articles suivants, aucun permis de construction résidentielle ne peut être émis à l'intérieur de la zone agricole permanente sauf :

1. *Pour donner suite à un avis de conformité émis (et encore d'actualité) par la Commission suite à une déclaration produite en vertu des articles 31 (reconstruction), 31.1 (entité de cent hectares (100 ha) et plus) et 40 (agriculture comme principale occupation) de la*

- LPTAA de même qu'en vertu des dispositions des articles 101, 103 et 105 (droits acquis, sous réserve de l'article 101.1);*
- 2. Pour donner suite à une autorisation antérieure et toujours valide de la Commission ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ);*
 - 3. Pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence bénéficiant d'une autorisation antérieure de la Commission, et ce, après autorisation de la Commission;*
 - 4. Pour déplacer sur la même unité foncière et hors de la superficie de droits acquis une résidence bénéficiant de droits acquis prévus aux articles 31, 101, 103 et 105 de la LPTAA, et ce, après autorisation de la Commission;*
 - 5. Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, et ce, après autorisation de la Commission;*
 - 6. Sur une unité foncière vacante de dix hectares (10 ha) et plus où des activités agricoles substantielles sont déjà réalisées (lorsque les activités agricoles déjà pratiquées sur la terre en question justifient la présence d'une résidence). Une demande à la Commission doit être déposée et acceptée par celle-ci. Pour être conforme à la réglementation municipale (et donc subséquemment recevable en vertu des dispositions de l'article 58.5 de la LPTAA), cette demande doit être accompagnée d'une recommandation positive de la MRC (par résolution) et recevoir l'appui de la Fédération de l'UPA de l'Estrie (il est entendu que ce droit de « veto » constitue une entente entre la MRC et l'UPA). De plus, l'intérêt de poursuivre la production agricole doit être durable, de par la combinaison de l'investissement fait (infrastructure agricole, petits fruits avec investissements à long terme comme les framboises, vignes, bleuets, etc.) et les revenus agricoles réalisés ou escomptés (le cas de certains petits fruits), soit la notion de viabilité. »*

Article 8

Le règlement de zonage est modifié par le remplacement de l'article 16.2 comme suit :

« 16.2 UNITÉS FONCIÈRES ÉLIGIBLES À L'INTÉRIEUR D'UN MODULE AUTORISÉ

Nonobstant les dispositions de l'article 16.1 intitulé « Construction résidentielle à l'intérieur de la zone agricole permanente », un permis de construction résidentielle peut être émis à l'intérieur des modules autorisés cartographiés à l'annexe 1 du présent règlement.

Tout en respectant les conditions d'implantation établies par l'article 16.2.1 intitulé « Conditions d'implantation d'une résidence sur une unité foncière éligible », la construction d'une seule résidence est permise à l'intérieur des limites d'un module autorisé sur une unité foncière éligible.

Pour l'application du présent article, il existe trois (3) types d'unités foncières éligibles auxquels s'appliquent des conditions particulières.

Unités foncières éligibles à l'intérieur d'un module autorisé

- 1. Une unité foncière de dix hectares (10 ha) et plus, telle que publiée au registre foncier le 16 mars 2005, et qui était vacante à cette date;*

2. Une unité foncière de dix hectares (10 ha) et plus ayant été morcelée après le 16 mars 2005 conformément aux morcellements autorisés par l'article 16.2.2 intitulé « Morcellements autorisés », et qui était vacante en date du 16 mars 2005;
3. Sur une unité foncière vacante de dix hectares (10 ha) et plus, remembrée après le 16 mars 2005, de manière à atteindre cette superficie minimale par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes tel que publiée au registre foncier le 16 mars 2005 et situées à l'intérieur des limites d'un modules autorisé.

Conditions particulières

Les unités foncières éligibles énoncées aux paragraphes 1° à 3° précédents doivent également répondre aux conditions suivantes :

- a) L'unité foncière éligible doit être contiguë à un chemin public ou privé existant le 18 juin 1998 et reconnu par la municipalité ou la ville;
- b) La largeur requise de la façade de l'unité foncière éligible sur un chemin public ou privé reconnu varie selon sa superficie telle que ci-dessous :

Tableau 1 : Largeur requise de la façade en fonction de la superficie de l'unité foncière éligible

LARGEUR (mètres)	SUPERFICIE (hectares)
150	10
140	11
130	12
120	13
110	14
100	15 et plus

Une unité foncière qui deviendrait vacante à la suite de l'aliénation d'une superficie de droits acquis (articles 101 et 103 de la LPTAA), après le 16 mars 2005, ne pourra pas faire l'objet d'une nouvelle utilisation résidentielle en vertu du présent article. Toutefois, le propriétaire pourrait se prévaloir, le cas échéant, des dispositions prévues aux paragraphes 1° et 6° de l'article 16.1 intitulé « Construction résidentielle à l'intérieur de la zone agricole permanente » (articles 31.1 et 40 LPTAA ou activités agricoles déjà pratiquées). »

L'annexe 1 mentionnée au nouvel article 16.2 réfère à l'annexe 1 du règlement 466-18 de la MRC du Haut-Saint-François et est reproduite à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 9

Le règlement de zonage est modifié l'ajout de l'article 16.2.1 à la suite de l'article 16.2 comme suit :

« 16.2.1 CONDITIONS D'IMPLANTATION D'UNE RÉSIDENCE SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE ÉLIGIBLE

Toute nouvelle résidence sur une unité foncière éligible à l'intérieur d'un module autorisé doit respecter les conditions d'implantation suivantes :

1. La résidence doit être implantée à au moins trente mètres (30 m) de l'emprise du chemin public (marge de recul avant) et à au moins trente mètres (30 m) de la limite latérale (marge latérale) d'une propriété voisine;
2. Le puits desservant la résidence doit être situé à au moins trente mètres (30 m) d'un champ en culture;

3. *L'implantation de la résidence est assujettie à des distances à respecter par rapport aux installations d'élevage existantes qui varient en fonction du type de production tel que présenté ci-dessous :*

Tableau 2 : Distances à respecter selon le type de production

PRODUCTION	DISTANCES REQUISES (mètres)
<i>Bovine</i>	150
<i>Bovine (engraissement)</i>	182
<i>Laitière</i>	132
<i>Porcine (maternité)</i>	236
<i>Porcine (engraissement)</i>	444
<i>Porcine (maternité et engraissement)</i>	267

4. *La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder cinq mille mètres carrés (5000 m2). »*

Article 10

Le règlement de zonage est modifié l'ajout de l'article 16.2.2 à la suite de l'article 16.2.1 comme suit :

« 16.2.2 MORCELLEMENTS AUTORISÉS

Le morcellement d'une partie d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 16.2 intitulé « Unités foncières éligibles à l'intérieur d'un module autorisé » est permis exclusivement dans les cas suivants :

- 1. Pour les cas de morcellement autorisés d'office par la LPTAA et ses règlements d'application;*
- 2. Pour tout nouvel usage autre que l'implantation résidentielle, soit commercial, utilité publique, etc., et ce, conditionnellement à l'autorisation de la Commission;*
- 3. Pour des fins de consolidation agricole ou forestière en faveur d'un producteur agricole contigu, et ce, conditionnellement à l'autorisation de la Commission.*
- 4. Pour les cas visés aux paragraphes 2° et 3°, la superficie conservée doit être de dix hectares (10 ha) ou plus.*

Subséquentement à un morcellement autorisé en vertu du présent article, la construction d'une seule résidence sera permise sur l'unité foncière qui était éligible en vertu des dispositions de l'article 16.2 intitulé « Unités foncières éligibles à l'intérieur d'un module autorisé ». »

Article 11

Le règlement de zonage est modifié par le remplacement de l'article 16.3 comme suit :

« 16.3 ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT

Sous réserve des dispositions réglementaires édictées aux articles 16.3.1 à 16.3.3, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles sont autorisés à l'intérieur des limites des îlots déstructurés avec morcellement situés en zone agricole permanente cartographiés à l'annexe 2 du présent règlement. »

L'annexe 2 mentionnée au nouvel article 16.3 réfère à l'annexe 2 du règlement 466-18 de la MRC du Haut-Saint-François et est reproduite à l'annexe 2 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 12

Le règlement de zonage est modifié par l'ajout des articles 16.3.1, 16.3.1.1, 16.3.2 à la suite de l'article 16.3 comme suit :

« 16.3.1 OPÉRATION CADASTRALE À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT

Tout lot résultant d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement doit respecter les normes minimales de dimensions et de superficie prévues au règlement de lotissement en vigueur.

16.3.1.1 ACCÈS AU CHEMIN PUBLIC À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ AVEC MORCELLEMENT

Lors d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement, toute propriété d'une profondeur de plus de soixante mètres (60 m) et d'une superficie de plus de quatre hectares (4 ha) doit conserver un accès en front du chemin public d'une largeur d'au moins quinze mètres (15 m). Cet accès peut, de façon dérogatoire, détenir une largeur minimale de douze mètres (12 m) dans les cas où il est démontré à la municipalité ou à la ville qu'une largeur de quinze mètres (15 m) est impossible à respecter compte tenu de la nature du terrain.

Ainsi, malgré les dispositions de l'article 16.3.1, une propriété visée au présent article est exemptée du respect de la norme minimale de frontage prévue au règlement de lotissement en vigueur.

16.3.2 NORMES D'IMPLANTATION À L'INTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC MORCELLEMENT

À l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement, les normes d'implantation suivantes s'appliquent :

- 1- Seules les normes d'implantation de la résidence prévues aux règlements des municipalités et villes en vigueur s'appliquent;*
- 2- Aucune nouvelle résidence ne peut être implantée sur la portion d'une propriété située à l'intérieur des limites d'un îlot déstructuré avec morcellement faisant office d'accès au chemin public tel que déterminé à l'article 16.3.1.1 intitulé « accès au chemin public à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement ».*

Suite à l'application de la présente disposition, une résidence peut toujours être implantée sur la portion résiduelle de la propriété située hors des limites de l'îlot déstructuré avec morcellement si :

- a) La résidence respecte les conditions d'autorisation et d'implantation prévues au présent règlement;*
- b) La propriété dispose d'un frontage conforme aux exigences du règlement de lotissement en vigueur de la municipalité ou de la ville concernée sur un autre chemin. »*

Article 13

Le règlement de zonage est modifié par l'ajout des articles 16.4 et 16.5 à la suite de l'article 16.3.2 comme suit :

« 16.4 ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS SANS MORCELLEMENT

Une seule résidence est autorisée sur une unité foncière vacante telle que publiée au registre foncier en date du 20 mars 2013, et ce, exclusivement à l'intérieur des limites des îlots déstructurés sans morcellement situés en zone agricole permanente cartographiés à l'annexe 3 du présent règlement.

À l'intérieur de ces îlots déstructurés sans morcellement, seules les normes d'implantation de la résidence prévues aux règlements en vigueur s'appliquent. Toutefois, la superficie dédiée à des fins résidentielles est limitée à un maximum de trois mille mètres carrés (3000 m²). En bordure d'un plan d'eau, cette superficie peut être portée à un maximum de quatre mille mètres carrés (4000 m²).

16.5 DISPOSITION APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS AVEC OU SANS MORCELLEMENT

En aucun cas, un îlot déstructuré avec ou sans morcellement ne peut ajouter de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot. En ce sens, aucun îlot déstructuré avec ou sans morcellement ne peut se voir attribuer un facteur d'usage établissant une norme de distance séparatrice relative à la gestion des odeurs en milieu agricole.

Suivant ce principe, seule la norme prévue pour une résidence (0.5) s'applique aux nouvelles constructions.»

L'annexe 3 mentionnée au nouvel article 16.4 réfère à l'annexe 3 du règlement 466-18 de la MRC du Haut-Saint-François et est reproduite à l'annexe 3 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 14

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Gray Forster,
Maire

Jean-Charles Bellemare,
Directeur général et greffier-trésorier
par intérim