



**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE L'ÎLE-D'ORLÉANS**

**Projet de règlement numéro 2022-03 modifiant le Schéma d'aménagement révisé 2001**

**Résolution 2022-03-21**

**Attendu QUE** le 4 mai 2018, la Commission de protection du territoire agricole du Québec a autorisé, sous réserve de certaines conditions, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés avec morcellement » identifiés sur le rapport cartographique déposé au greffe de la Commission ;

**Attendu QUE** les conditions d'autorisation de la Commission ont été intégrées à l'intérieur du Schéma d'aménagement révisé ;

**Attendu QU'au** mois de juin 2021, la Commission a publié une lettre concernant la «condition Boerboom» ;

**Attendu QUE** cette lettre nous indique que la « condition Boerboom » est réputée non-écrite dans toutes les décisions favorables où elle se trouve et qui n'ont pas encore été remplacées par une décision synthèse post-moratoire ;

**Attendu QUE** toute municipalité locale peut modifier sa réglementation d'urbanisme afin de pouvoir émettre un permis de construction d'une seconde résidence à l'intérieur d'une superficie de droit acquis bénéficiant des articles 101 et 103 LPTAA, pour peu qu'un avis de conformité d'un tel projet ait été émis préalablement par la Commission, à la suite de la réception d'une déclaration prévue par l'article 32 LPTAA ;

**Attendu QUE** la MRC a consulté les membres le comité consultatif agricole afin de récolter leurs avis quant à une modification de son schéma d'aménagement et de développement (SAD).

**EN CONSÉQUENCE**, il est **proposé** par M. Yves Coulombe, **appuyé** par M. Jean Côté, et **résolu à l'unanimité** :

- **D'ADOPTER** le projet de règlement numéro 2022-03 modifiant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de L'Île-d'Orléans;
- **D'ADOPTER** le Document portant sur la nature des modifications que les municipalités devront apporter à leurs plans et règlements d'urbanisme à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement numéro 2022-03 modifiant le Schéma d'aménagement révisé 2001;
- **D'AUTORISER** la direction générale de la MRC de l'Île-d'Orléans à publier tout avis requis par la présente et à transmettre une copie certifiée conforme des documents requis aux municipalités, MRC contiguës ainsi qu'au ministre des Affaires municipales et de l'Habitation;
- **DE DEMANDER** un avis du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation sur la conformité aux orientations gouvernementales de la modification proposée par le projet de règlement numéro 2022-03.

## **Projet de règlement numéro 2022-03 modifiant le « Schéma d'aménagement révisé 2001 » de la MRC de l'Île d'Orléans**

### **Article 1 : Objet du règlement**

Le présent règlement vise à arrimer le Schéma d'aménagement révisé avec la nouvelle directive de la Commission de protection du territoire agricole du Québec concernant la « condition Boerboom ». Au mois de juin 2021, la Commission a publié une lettre concernant la « condition Boerboom ». Par cette lettre, la Commission nous indique que la « condition Boerboom » est réputé non-écrite dans toutes les décisions favorables où elle se trouve et qui n'ont pas encore été remplacées par une décision synthèse post-mortatoire. Ainsi, la réglementation d'urbanisme peut désormais permettre l'émission d'un permis de construction d'une seconde résidence à l'intérieur d'une superficie de droit acquis bénéficiant des articles 101 et 103 LPTAA, pour peu qu'un avis de conformité d'un tel projet ait été émis préalablement par la Commission, à la suite de la réception d'une déclaration prévue par l'article 32 LPTAA

### **Article 2 : Portrait – Les îlots déstructurés**

L'article 255.2 concernant les îlots déstructurés est modifié de la façon suivante :

1<sup>o</sup> par le remplacement du 5<sup>e</sup> alinéa qui se lit comme suit :

*Enfin, dans le but d'accentuer la protection de son territoire et de ses activités agricoles, la MRC de l'Île-d'Orléans avait comme objectif de consolider et de mieux définir les îlots déstructurés. Elle a procédé à l'analyse de sa zone agricole afin de déposer, à terme, une seconde demande à portée collective. Il faut mentionner qu'une demande à portée collective n'est pas un moyen pour encourager l'ajout de résidences sans lien avec les activités agricoles. Le but est de définir des règles claires pour l'implantation de nouvelles résidences en tenant compte de la protection du territoire et des activités agricoles. Ces règles et les îlots déstructurés ont été déterminés afin de n'avoir aucune incidence sur les exploitations agricoles, acéricoles ou forestières. Ainsi, le 8 juillet 2015, la MRC de l'Île d'Orléans a adopté la résolution 2015-07-64 afin de soumettre une seconde demande pour l'implantation de résidences en vertu de l'article 59 de la LPTAA. Cette seconde demande portait uniquement sur le volet 1, soit les îlots déstructurés. Suite au dépôt de la demande, en mai 2018, la CPTAQ a rendu une décision (383072) autorisant la création de 44 îlots déstructurés. Ces îlots supplémentaires*

*permettent l'implantation d'environ 8 nouvelles résidences. (Modifié le 28 janvier 2020; règlement 2019-02)*

Par le suivant :

*Enfin, dans le but d'accentuer la protection de son territoire et de ses activités agricoles, la MRC de L'Île-d'Orléans avait comme objectif de consolider et de mieux définir les îlots déstructurés. Elle a procédé à l'analyse de sa zone agricole afin de déposer, à terme, une seconde demande à portée collective. Il faut mentionner qu'une demande à portée collective n'est pas un moyen pour encourager l'ajout de résidences sans lien avec les activités agricoles. Le but est de définir des règles claires pour l'implantation de nouvelles résidences en tenant compte de la protection du territoire et des activités agricoles. Ces règles et les îlots déstructurés ont été déterminés afin de n'avoir aucune incidence sur les exploitations agricoles, acériques ou forestières. Ainsi, le 8 juillet 2015, la MRC de l'Île d'Orléans a adopté la résolution 2015-07-64 afin de soumettre une seconde demande pour l'implantation de résidences en vertu de l'article 59 de la LPTAA. Cette seconde demande portait uniquement sur le volet 1, soit les îlots déstructurés. Suite au dépôt de la demande, en mai 2018, la CPTAQ a rendu une décision (383072). La présente décision regroupe donc celle rendue le 26 octobre 2011 au dossier 367632, et celle de la demande au dossier 383072. Ainsi, cette nouvelle décision autorise la création de 44 îlots déstructurés permettant l'implantation d'environ 8 nouvelles résidences.*

### **Article 3 : Le document complémentaire**

L'article 904.4 concernant les « Dispositions relatives à la construction résidentielle en zone agricole » est modifiée de la façon suivante :

1<sup>o</sup> par le remplacement du 1<sup>er</sup> alinéa qui se lit comme suit :

*Toute nouvelle construction résidentielle en zone agricole au sens donné par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, est possible si elle est conforme à l'une des situations suivantes :*

1. *Dans les cas et aux conditions prévues à la décision de la CPTAQ numéro 367632, du 26 octobre 2011;*
2. *Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;*
3. *Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la reconstruction d'une résidence bénéficiant de droits prévus par les articles 31 et 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;*
4. *Pour donner suite à une autorisation finale de la Commission ou du TAQ;*
5. *Pour donner suite aux deux (2) seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevables à la Commission, à savoir :*
  - a) *Pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits;*
  - b) *Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant de droits acquis commerciaux, institutionnels et industriels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.*

Par le suivant :

*Toute nouvelle construction résidentielle en zone agricole au sens donné par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, est possible si elle est conforme à l'une des situations suivantes :*

1. *Dans les cas et aux conditions prévues à la décision de la CPTAQ numéro 383072, du 4 mai 2018.*
2. *Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;*
3. *Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la reconstruction d'une résidence bénéficiant de droits prévus par les articles 31 et 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;*
4. *Pour donner suite à une autorisation finale de la Commission ou du TAQ;*
5. *Pour donner suite aux deux (2) seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevables à la Commission, à savoir :*
  - a) *Pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi sur la protection du*

*territoire et des activités agricoles, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits;*

- b) Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant de droits acquis commerciaux, institutionnels et industriels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.*

2<sup>o</sup> par le remplacement du 2<sup>e</sup> alinéa qui se lit comme suit :

*Les dispositions suivantes s'appliquent dans les îlots déstructurés tels qu'identifié au support cartographique de la décision de la CPTAQ numéro 367632 :*

- 1. Le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture soit l'utilisation résidentielle sont autorisés. Cependant, une seule résidence unifamiliale peut être construite, par lot distinct et les dispositions quant au lotissement et à l'implantation des constructions sont celles applicables par les municipalités locales;*
- 2. Lorsqu'il y a morcellement pour la création de lots ou terrains résidentiels, un accès en front du 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 4 hectares;*
- 3. Par ailleurs, la délimitation d'un îlot déstructuré ne correspond pas à un périmètre urbain et ne peut donc pas constituer un paramètre devant servir au calcul des distances séparatrices.*
- 4. La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajoute pas de nouvelles contraintes à l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.*

Par le suivant :

*Les dispositions suivantes s'appliquent dans les îlots déstructurés tels qu'identifié au support cartographique de la décision de la CPTAQ numéro 383072 :*

- 1. Le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture soit l'utilisation résidentielle sont autorisés. Cependant, une seule résidence unifamiliale peut être construite, par lot distinct et les dispositions quant au lotissement et à l'implantation des constructions sont celles applicables par les municipalités locales;*
- 2. Lorsqu'il y a morcellement pour la création de lots ou terrains résidentiels, un accès en front du 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 4 hectares;*

3. *Par ailleurs, la délimitation d'un îlot déstructuré ne correspond pas à un périmètre urbain et ne peut donc pas constituer un paramètre devant servir au calcul des distances séparatrices.*
4. *La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajoute pas de nouvelles contraintes à l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.*

3<sup>o</sup> par le remplacement du 3<sup>e</sup> qui se lit comme suit :

*Dans la zone agricole telle que définie par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, l'ajout d'une nouvelle résidence sur la superficie de droits acquis résidentiels conférés par une résidence selon les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, est interdite.*

Par le suivant :

*Dans la zone agricole telle que définie par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, l'ajout d'une nouvelle résidence sur la superficie de droits acquis résidentiels conférés par une résidence selon les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, est permis uniquement sur un lot partiellement desservi ou desservi par un système d'aqueduc et d'égout tel que définition à l'article 910 du schéma d'aménagement.*

#### **Article 4 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

#### **PIÈCES JOINTES**

- 1) Document portant sur la nature des modifications que les municipalités devront apporter à leurs plans et règlements d'urbanisme à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement #2022-03 modifiant le « Schéma d'aménagement révisé 2001 de la MRC de L'Île-d'Orléans »;
- 2) Document explicatif des modifications apportées au schéma d'aménagement de la MRC de l'Île-d'Orléans (résumé).

ADOPTÉ à la séance du conseil de la MRC de L'Île-d'Orléans tenue le 9 mars 2022.



Lina Labbé  
Préfète



Chantale Cormier  
Directrice générale et greffière-trésorière

**AVIS DE MOTION** : 9 mars 2022

**ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT** : 9 mars 2022

**CONSULTATION PUBLIQUE** :

**ADOPTION DU RÈGLEMENT** :

**ENTRÉE EN VIGUEUR** :

**PUBLICATION** :