



Conseil de la Ville

Règlement RV-2022-22-25 sur les usages conditionnels (volet agricole)

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Pouvoir du conseil

À moins qu'il n'ait délégué ce pouvoir, le conseil de la Ville est habilité à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un usage conditionnel.

Si le conseil de la Ville a ainsi délégué son pouvoir aux conseils d'arrondissement, les dispositions du présent règlement doivent être adaptées en conséquence.

2. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3. Interprétation du texte

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la Loi d'interprétation (R.L.R.Q., c. I-16).

4. Préséance

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles contenues au Règlement sur le zonage et le lotissement de la Ville de Lévis.

5. Terminologie

Les définitions contenues au Règlement sur le zonage et le lotissement de la Ville de Lévis s'appliquent au présent règlement en les adaptant.

De plus, aux fins du présent règlement, les termes suivants signifient :

Table agro-urbaine

Comité constitué en vertu de la résolution numéro CE-2017-04-76 ou toute autre résolution modifiant ou remplaçant cette dernière ou portant sur le même objet.

Unité foncière

Un ou plusieurs lots ou parties de lots contigus ou qui seraient contigus s'ils n'étaient pas séparés d'un lot ou partie de lot par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique et qui appartiennent à un même propriétaire.

Unité foncière vacante

Une unité foncière sur laquelle on n’y retrouve aucun bâtiment servant ou destiné à servir à des fins d’habitation, incluant une habitation construite en vertu de l’article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Une telle unité est réputée vacante même si y est érigé ou maintenu un abri sommaire au sens du *Règlement sur les déclarations requises en vertu de la Loi, l’implantation de bâtiments sommaires et de panneaux publicitaires, l’agrandissement d’emplacements résidentiels et le démembrement de propriétés qui peuvent être effectués sans autorisation*, ou un ou des bâtiments utilisés ou destinés à être utilisés à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles dans lesquels n’y est exercé aucun usage résidentiel.

**SECTION III
DISPOSITION ADMINISTRATIVE**

6. Administration du règlement

L’administration du présent règlement est confiée à la Direction de l’urbanisme et du bureau de projets.

**CHAPITRE II
USAGES CONDITIONNELS ET ÉVALUATION D’UNE DEMANDE D’USAGE
CONDITIONNEL**

**SECTION I
USAGE CONDITIONNEL ET NORMES**

7. L’usage « H1-Unifamiliale isolée »

L’usage « H1-Habitation Unifamiliale isolée » peut être autorisé à l’intérieur des zones suivantes, telles qu’elles apparaissent au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage et de lotissement* en vigueur :

A0006	A0030	A0032	A0700	A0713	A0714
A0715	A0723	A0750	A0764	A0765	A1800
A1805	A2918	A0051	A0699	A0705	A0722
A0732	A2991	A2998	A2999		

8. Normes

Lorsqu’un usage conditionnel est autorisé en vertu du présent règlement, il doit respecter les normes applicables contenues au présent règlement, à la réglementation d’urbanisme ainsi que toute condition qui doit être remplie en vertu de la résolution qui l’autorise. En cas de conflit, les normes prévues au présent règlement de même que les conditions contenues à la résolution priment.

**CHAPITRE III
DISPOSITIONS RELATIVES À L’USAGE CONDITIONNEL HABITATION
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

**SECTION I
OBJECTIFS ET CRITÈRES D’ÉVALUATION**

9. Objectifs

Le présent chapitre poursuit les objectifs suivants :

- 1° Établir les conditions d’autorisation pour l’implantation et le maintien d’habitations unifamiliales isolées en zone agricole, de manière, d’une part, à

assurer la mise en valeur agricole ou forestière sur la même unité foncière et, d'autre part, en considérant la décision de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du 13 décembre 2021, dans le dossier numéro 428017;

- 2° Établir des critères pour l'analyse des projets qui permettront d'assurer la cohabitation des différents usages en zone agricole, tout en favorisant une occupation du territoire rural renouvelée, diversifiée et dynamique, le tout sans contraindre indûment les activités agricoles et le territoire destiné à de telles activités;
- 3° Permettre que soit autorisés l'implantation et le maintien d'habitations unifamiliales isolées, à certaines conditions, lorsque cet usage est associé à un projet agricole, de façon à ne pas déstructurer indûment le milieu agricole, tout en permettant de le dynamiser et de le diversifier;
- 4° Considérer le fait que la Ville dispose de suffisamment d'espace dans son périmètre d'urbanisation pour assurer son développement au cours des prochaines années et que donc, dans ce contexte, la construction d'habitations unifamiliales isolées en zone agricole, autre qu'en vertu de l'article 40 *LPTAA* ou qui pourrait faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ, devrait être associée ou complémentaire à un projet agricole.

10. Critères d'évaluation relatifs à un usage H1-Habitation Unifamiliale isolée

Une demande relative à un usage conditionnel H1-Habitation Unifamiliale isolée, est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° la nature du projet agricole accompagnant la demande favorise la diversification de l'offre agricole en zone agricole sur le territoire de la Ville;
- 2° ce projet agricole s'inscrit en continuité des objectifs du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la Ville de Lévis soit, plus particulièrement :
 - a) favoriser, dans une perspective d'une agriculture viable et durable occupant et développant le territoire de la zone agricole, une plus grande diversification de celle-ci tout en consolidant les activités exercées dans cette zone au moment du dépôt de la demande;
 - b) considérer comme étant des activités complémentaires, voire accessoires aux activités agricoles, ces éléments que sont la forêt et l'acériculture qui demeurent essentiels pour le maintien, le développement de l'agriculture et l'occupation du territoire;
 - c) assurer le maintien de la zone agricole pour y protéger et développer l'agriculture par un aménagement intégré;
 - d) favoriser l'augmentation de la population rurale dans le cadre du maintien et du développement de l'agriculture,
 - e) favoriser des productions en émergence;
- 3° le projet faisant l'objet de la demande favorise l'optimisation de l'utilisation du sol à des fins agricoles ou la valorisation des ressources forestières sur l'unité foncière visée par la demande;
- 4° le projet, dans son ensemble, présente des aménagements qui permettront éventuellement la permutation d'un usage agricole à un autre, de façon à favoriser l'utilisation du sol à des fins agricoles, à long terme, et ce, sur l'unité foncière visée par la demande;
- 5° la viabilité économique du projet agricole aux fins d'assurer l'utilisation de l'unité foncière à cette fin, et ce, à long terme, en tenant compte, notamment, du

potentiel agricole de l'unité foncière, des dépenses et revenus agricoles possibles et la pérennité des aménagements agricoles projetés;

- 6° l'ampleur et la qualité des aménagements déjà réalisés sur le site, le cas échéant, ou des investissements préalables réalisés afin d'assurer la réalisation, à court terme, du projet agricole sur l'unité foncière;
- 7° la faible importance du projet résidentiel par rapport au projet agricole accompagnant la demande en termes, notamment, d'investissement et de superficie;
- 8° le projet résidentiel minimise le plus possible l'impact sur le milieu agricole, tout en démontrant sa complémentarité avec le projet agricole et le milieu dans lequel il s'insère.

SECTION II

CONDITIONS PARTICULIÈRES ET NORMES DE ZONAGE

11. Conditions – Habitation Unifamiliale isolée

En plus de toute autre condition pouvant être fixée par la résolution qui autorise l'usage, l'exercice d'un usage conditionnel « Habitation Unifamiliale isolée » autorisé par le présent règlement et la recevabilité d'une demande liée à un tel usage, sont soumis aux conditions prévues à la présente section.

12. Superficie – unité foncière

Un usage « Habitation Unifamiliale isolée » ne peut être autorisé en vertu du présent règlement et ne peut être maintenu que si cet usage est situé sur une unité foncière ayant une superficie minimale de :

- 1° Dans les zones A0006, A0030, A0032, A0700, A0713, A0714, A0715, A0723, A0750, A0764, A0765, A1800, A1805 et A2918 : 150 000 m²
- 2° Dans les zones A0051, A0699, A0705, A0722, A0732, A2991, A2998 et A2999 : 200 000 m²

De plus, la partie de l'unité foncière occupée ou destinée à être occupée par l'usage « Résidentiel » ne peut excéder, selon le cas :

- a) 3 000 m²; ou
- b) 4 000 m², lorsque la partie de terrain ainsi utilisée est localisée à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux.

Lorsque la résidence ne peut être implantée à moins de 30 mètres d'un chemin public en raison d'une contrainte naturelle et qu'un chemin d'accès à la résidence doit être aménagé, la superficie occupée par ce chemin est prise en compte dans le calcul de la superficie utilisée à des fins résidentielles. Dans ce cas et malgré le 2^e alinéa, la superficie pouvant être occupée ou destinée à être occupée par l'usage « Résidentiel » ne peut excéder 5 000 mètres carrés et la largeur du chemin d'accès doit être d'un minimum de 5 mètres. Un chemin d'accès d'une longueur moindre que 30 mètres ne peut bénéficier de cet assouplissement et sa superficie doit être incluse dans le calcul de la superficie totale maximale utilisée à des fins résidentielles prescrite au 2^e alinéa.

Lorsqu'une unité foncière se situe en partie dans une zone identifiée à l'article 7 et, à la fois, dans une zone qui n'y est pas ainsi identifiée, la superficie totale de l'unité foncière est considérée pour l'atteinte de la superficie minimale exigée. Malgré ce qui précède, la superficie utilisée ou destinée à être utilisée à des fins résidentielles doit être entièrement située à l'intérieur de la zone dans laquelle sera autorisé ou est autorisé l'usage conditionnel.

13. Unité foncière vacante

Un usage conditionnel relatif à l'usage « H1 – Habitation Unifamiliale isolée » ne peut être autorisé que si la demande concerne une unité foncière vacante répondant à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° Une unité foncière vacante au 27 avril 2020, qui était composée d'un ou de plusieurs lots ou parties de lots contiguës, selon les actes publiés au registre foncier le 27 avril 2020 et qui forme un ensemble foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire;
- 2° Est constituée d'un ou plusieurs lots ou parties de lots pouvant appartenir à des propriétaires différents au 27 avril 2020 et qui était vacante à cette date et qui, depuis cette date, a été remembrée pour constituer un ensemble foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire aux fins d'atteindre la superficie prévue au premier alinéa.

14. Normes d'implantation – Habitation Unifamiliale isolée

Tout bâtiment principal autorisé en vertu du présent règlement et utilisé ou destiné à être utilisé à titre d'« Habitation Unifamiliale isolée » doit respecter les normes suivantes :

- 1° Hauteur maximale en étages : 2
- 2° Hauteur maximale en mètres : 13
- 3° Marge avant minimale (en mètres) : 10
- 4° Marges de recul latérales minimales (en mètres) : 2
- 5° Marge de recul arrière minimale (en mètres) : 7,5

15. Bâtiment agricole

Rien dans le présent règlement ne peut restreindre la possibilité qu'un bâtiment résidentiel autorisé en vertu du présent règlement soit converti en bâtiment agricole ou en tout autre usage dûment autorisé par le Règlement sur le zonage et le lotissement.

16. Sinistre ou modification d'usage

Le droit relatif à l'usage conditionnel « Habitation Unifamiliale isolée » est perdu si le projet agricole auquel il est associé, selon la résolution accordant l'usage conditionnel, est abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 24 mois consécutifs.

La modification du projet agricole auquel l'usage « Habitation Unifamiliale isolée » est associé est prohibée. Une nouvelle demande d'usage conditionnel peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

Si le bâtiment principal abritant un usage résidentiel autorisé en vertu du présent règlement est démoli, pour quelque cause que ce soit, incluant à la suite d'un sinistre, il ne pourra être reconstruit à moins d'avoir fait l'objet d'une nouvelle autorisation d'usage conditionnel en vertu du présent règlement. Il en est de même à l'égard de tout agrandissement d'un tel bâtiment résidentiel.

CHAPITRE V

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

17. Transmission d'une demande

Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être transmise par écrit et être signée par le propriétaire ou son mandataire.

18. Contenu d'une demande

Une demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° les nom, prénom, adresses postale et courriel, coordonnées téléphoniques du propriétaire et de son mandataire, le cas échéant;
- 2° le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3° les informations relatives aux lots ou parties de lots de l'unité foncière visés par la demande soit, notamment :
 - a) le ou les numéros de lots et un plan de cadastre;
 - b) la date d'acquisition de ces lots ou parties de lots, avec une copie des titres de propriété;
 - c) toute servitude affectant l'un ou l'autre des lots ou parties de lots visés;
 - d) l'identification du ou des propriétaires de ces lots ou parties de lots au 27 avril 2020 et l'utilisation qui était faite de ces lots ou parties de lots à cette date, et ce, au moyen de photographies aériennes ou de tout autre document pouvant démontrer cette utilisation;
 - e) décision antérieure de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles concernant l'un ou l'autre des lots ou parties de lots visés par la demande;
 - f) toute autre information permettant de valider la recevabilité de la demande selon ce qui est prévu à la section II du chapitre III.
- 4° la nature de l'usage conditionnel qui serait exercé ainsi qu'une description détaillée du projet agricole envisagé ou celui exercé au moment de la demande sur l'unité foncière en faisant l'objet;
- 5° un plan à l'échelle localisant et identifiant les constructions existantes et leur utilisation (actuelle et projetée), l'identification des constructions projetées (principales et accessoires);
- 6° les informations relatives aux ouvrages de prélèvement des eaux et aux installations sanitaires pouvant desservir l'une ou l'autre des composantes de l'usage conditionnel demandé, de même que du projet agricole auquel il serait associé;
- 7° un plan d'implantation illustrant la superficie maximale sur laquelle serait occupée ou qui serait destinée à être occupée par l'usage résidentiel visé par la demande, incluant tout ce qui en serait accessoire (allée d'accès, stationnement pour les véhicules, construction ou bâtiment accessoire, aire de détente et de jeux, etc.);
- 8° un plan à l'échelle localisant et identifiant toutes les composantes de l'usage conditionnel, notamment à l'égard :
 - a) des activités agricoles projetées;
 - b) des constructions avec l'utilisation de chacune des aires de stationnement, de circulation et allées d'accès;

- c) des dimensions (superficies, volumes, hauteur, etc.);
 - d) des stationnements et de la circulation;
 - e) l'aménagement détaillé du terrain.
- 9° l'identification des parties de l'unité foncière qui feront l'objet d'une utilisation agricole et l'ensemble des informations relatives à cette utilisation (avec légende au plan ou carte, de même que tout autre élément permettant d'apprécier la nature du projet soumis);
- 10° un plan d'affaires ou une étude agronomique démontrant le potentiel agricole et/ou acéricole de la superficie visée par le projet soumis, de façon à vérifier, notamment, la viabilité économique du projet et l'ensemble des critères prévus au présent règlement;
- 11° tout autre document permettant l'évaluation des critères prévus au présent règlement, si disponible, étude de marché, documents de planification visant le projet agricole, d'en assurer une bonne compréhension et une évaluation optimale;
- 12° toute demande d'autorisation à la CPTAQ qui est obtenue ou déposée simultanément à la présente demande (ex. : volet agrotouristique, volet transformation);
- 13° tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande d'usage conditionnel et à l'évaluation des critères d'évaluation (ex. : simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.).

19. Étude d'une demande par la Table agro-urbaine

Lorsque la demande est complète et que les frais sont acquittés, elle est transmise à la Table agro-urbaine pour étude et recommandation.

20. Recommandation de la Table agro-urbaine et étude par le comité consultatif d'urbanisme

La Table agro-urbaine transmet au comité consultatif d'urbanisme une recommandation à l'égard de la demande pour étude et recommandation. Elle peut suggérer des conditions d'approbation.

21. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil une recommandation à l'égard de la demande. Il peut suggérer des conditions d'approbation.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

22. Décision du conseil

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil accorde ou refuse la demande.

23. Condition d'approbation

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'usage conditionnel.

Le conseil peut notamment exiger que l'usage conditionnel soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

24. Délai de validité

À moins que le conseil ne fixe un autre délai comme condition d'exercice de l'usage conditionnel, une résolution accordant le droit d'exercer un usage conditionnel devient caduque 36 mois après son adoption si l'usage conditionnel autorisé n'est pas exercé avant l'expiration de ce délai.

CHAPITRE VI **DISPOSITION PÉNALE**

25. Infraction ou pénalités

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 625 \$ et maximale de 1 000 \$ et, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 1 250 \$ et maximale de 2 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

Adopté le 22 août 2022

(signé) Michel Patry

Michel Patry, maire suppléant

(signé) Marlyne Turgeon

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 26 SEPTEMBRE 2022