



No de résolution
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
MUNICIPALITÉ DE FERME-NEUVE

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-13

**modifiant le règlement numéro 23 relatif au
zonage**

ATTENDU que la municipalité de Ferme-Neuve a adopté le règlement numéro 23 relatif au zonage

ATTENDU que le règlement numéro 23 relatif au zonage est entré en vigueur le 16 novembre 1999 et a été modifié par les règlements numéros :

-33 le 3 octobre 2000	-39 le 17 septembre 2002
-47 le 26 juin 2003	-50 le 26 juin 2003
-52 le 24 novembre 2003	-54 le 16 décembre 2003
-61 le 25 octobre 2004	-66 le 15 juin 2005
-72 le 5 juillet 2006 -	-77 le 29 mars 2007
-82 le 11 juillet 2007	-98 le 9 juin 2008

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ce règlement;

ATTENDU qu'un premier projet de règlement a été préalablement déposé à la séance du 06 juillet 2009;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 06 juillet 2009;

ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation, le 14 septembre 2009, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.Q., chap. A-19.1);

ATTENDU qu'un second projet a été préalablement déposé à la séance du 14 septembre 2009 ;

EN CONSÉQUENCE, la municipalité de Ferme-Neuve décrète ce qui suit:

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement est identifié par le numéro 23-13 et s'intitule « *Règlement modifiant le règlement numéro 23 relatif au zonage* ».



No de résolution
ou annotation

ARTICLE 2 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage mentionné à l'article 3.1 et apparaissant à l'annexe 1 du règlement 23 relatif au zonage est modifié par ce qui suit :

- 2.1 La zone « Récréative 13 » est abrogée.
- 2.2 La zone « Récréative 12 » est agrandie à même la zone « Récréative 13 » abrogée.
- 2.3 La zone « Commerciale 05 » est agrandie au Nord à même de la « Commerciale 07 » jusqu'à la 15^e rue.

Le plan figurant à l'annexe 1 page 1-1 et 1-2 illustrant cette modification, fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3 MODIFICATIONS AU PLAN ILLUSTRANT LES ZONES EXPOSÉES AUX INONDATIONS

Les feuillets du plan illustrant les zones exposées aux inondations, mentionnés à l'article 13.1 du règlement numéro 23, sont remplacés par une nouvelle version numérique sans que leur contenu ne soit modifié.

Les plans illustrant les zones exposées aux inondations, tels que modifiés par le présent article, apparaissent à l'annexe 3 et en font partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 4 MODIFICATIONS AUX GRILLES DE SPÉCIFICATIONS DU RÈGLEMENT 23 RELATIF AU ZONAGE

- 4.1 La grille des spécifications 2-14 de l'annexe 2 du règlement 23 relatif au zonage est remplacée par les nouvelles spécifications aux classes d'usage et aux catégories et sous-catégories d'usages de la nouvelle zone « Récréative 12 » où les usages suivants sont permis :

<u>Résidentiels</u>	Unifamiliales isolées
(chalets)	Résidences saisonnières

Les normes
d'implantation

Hauteur maximum (en étage)	1
Marge de recul avant minimale (mètre) 0	10
Marge de recul avant maximale (mètre) -	-
Marge de recul arrière minimale (mètre) 0	10
Marge de recul latérale minimale (mètre) 0	10
Nombre de logements maximum	1



No de résolution
ou annotation

Usage spécifiquement non permis : Note 3

Le texte de la note 3 est remplacé par «Les roulottes».

4.2 La grille des spécifications 2-15 de l'annexe 2 du règlement 23 relatif au zonage est modifiée par le retrait de la zone «Récréative 13».

4.3 La grille des spécifications 2-19 de l'annexe 2 du règlement 23 relatif au zonage est modifiée par ceci :

La zone «Résidentielle 07» est modifiée en abrogeant la note 1 et en ajoutant la note 3 à usages spécifiquement non permis.

La note 3 est : Les sentiers de VTT.

4.4 Les grilles de spécifications 2-14, 2-15 et 2-19, telles que modifiées par le présent règlement et apparaissant à l'annexe 2, font partie intégrante de ce règlement.

ARTICLE 5 MODIFICATIONS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 5.4.1

5.1 L'article 5.4.1 est modifié par la correction des numéros d'articles suivants «5.4.1.8» par «5.4.1.9»

5.2 L'article 5.4.1.8 est remplacé par ce qui suit :

5.4.1.8 Aménagement des sites

- a) Une seule véranda ou patio adjacent à la tente-roulotte, à la roulotte ou à l'autocaravane où un seul gazébo est permis par site. La largeur maximale de la véranda ou du patio est de 3,7 mètres. La longueur maximale ne peut excéder le mur extérieur de la roulotte auquel elle est adjacente.
- b) Les murs de la véranda doivent être ouverts à au moins 50 %. La partie ouverte peut être munie de moustiquaire ou de vitre. Aucune fondation permanente n'est autorisée. Le toit de la véranda ne doit pas excéder de plus de trente (30) centimètres en hauteur le toit de la roulotte.
- c) Un gazébo détaché de la roulotte ne peut avoir une superficie supérieure à quinze mètres carrés (15 m²).



No de résolution
ou annotation

- d) Une seule remise d'une superficie maximale de sept mètres carrés cinquante ($7,5 \text{ m}^2$) est autorisée par site. Les murs de cette remise ne peuvent excéder deux mètres quarante (2,4 m) et la pente du toit ne peut être supérieure à 4/12.
- e) Un toit surplombant la roulotte est autorisé. Ce toit doit être soutenu par des piliers de bois à une distance maximale de quinze (15) centimètres des murs de la roulotte et d'une hauteur maximale de quinze (15) centimètres du niveau le plus haut de la roulotte. Le toit aura un seul versant si une véranda est adjacente à la roulotte, les faîtes des deux toits doivent se rejoindre. S'il n'y a pas de véranda, le toit peut avoir deux versants. Une pente d'un maximum de 4/12 est permise. Les pentes doivent être sur le sens de la largeur de la roulotte.
- f) La finition extérieure des items mentionnée aux articles b), c) et d) doivent être faits de vinyle, aluminium ou canexel pour les murs et de bardeaux asphalte ou tôle de couleur pour le toit. Des corniches de trente (30) centimètres et des facias de dix (10) centimètres maximum sont autorisés. Ces éléments doivent être faits d'aluminium ou de vinyle conçu pour cet usage. Le dessous des toitures doit être de finition d'aluminium ou de vinyle conçu pour cet usage.
- g) Une seule roulotte est permise par site. Un maximum d'une seule tente peut être ajouté par site. La roulotte peut être une roulotte dite «de parc» auquel cas sa largeur maximale doit être trois mètres dix (3,1).
- h) Nonobstant le paragraphe g) une roulotte d'une largeur de 3,65 mètres est permise sur un site d'au moins 418 mètres carrés de superficie.

ARTICLE 6 MODIFICATIONS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 5.4.2.3

L'article 5.4.2.3 est remplacé par ce qui suit :



No de résolution
ou annotation

5.4.2.3 Aménagement des sites

- a) Une seule véranda ou patio adjacent à la tente-roulotte, à la roulotte ou à l'autocaravane où un seul gazébo est permis par site. La largeur maximale de la véranda ou du patio est de trois mètres soixante-dix (3,7). La longueur maximale ne peut excéder le mur extérieur de la roulotte auquel elle est adjacente.
- b) Les murs de la véranda doivent être ouverts à au moins 50 %. La partie ouverte peut être munie de moustiquaire ou de vitre. Aucune fondation permanente n'est autorisée. Le toit de la véranda ne doit pas excéder de plus de trente (30) centimètres en hauteur le toit de la roulotte.
- c) Un gazébo détaché de la roulotte ne peut avoir une superficie supérieure à quinze mètres carrés (15 m²).
- d) Une seule remise d'une superficie maximale de sept mètres carrés cinquante (7,5) est autorisée par site. Les murs de cette remise ne peuvent excéder deux mètres quarante (2,4) et la pente du toit ne peut être supérieure à 4/12.
- e) Un toit surplombant la roulotte est autorisé. Ce toit doit être soutenu par des piliers de bois à une distance maximale de quinze (15) centimètres des murs de la roulotte et d'une hauteur maximale de quinze (15) centimètres du niveau le plus haut de la roulotte. Le toit aura un seul versant si une véranda est adjacente à la roulotte, les faîtes des deux toits doivent se rejoindre. S'il n'y a pas de véranda, le toit peut avoir deux (2) versants. Une pente d'un maximum de 4/12 est permise. Les pentes doivent être sur le sens de la largeur de la roulotte.
- f) La finition extérieure des items mentionnée aux articles b), c) et d) doivent être faits de vinyle, aluminium ou canexel pour les murs et de bardeaux asphalte ou tôle de couleur pour le toit. Des corniches de trente (30) centimètres et des facias de dix (10) centimètres maximum sont autorisés. Ces éléments doivent être faits d'aluminium ou de vinyle conçu pour cet usage. Le dessous des toitures doit être de finition d'aluminium ou de vinyle conçu pour cet usage.



No de résolution
ou annotation

- g) Une seule roulotte est permise par site. Un maximum d'une seule tente peut être ajouté par site. La roulotte peut être une roulotte dite «de parc» auquel cas sa largeur maximale doit être trois mètres dix (3,1).

ARTICLE 7 MODIFICATIONS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6.4

L'article 6.4 est modifié par ce qui suit :

- 7.1 Les chiffres 85 m^2 (915 pi^2) de l'article 6.4.2 d) i) sont remplacé par 115 m^2 ($1\,238 \text{ pi}^2$).

- 7.2 Le premier alinéa de l'article 6.4.4 est remplacé par ce qui suit :

Construction à proximité du réservoir Baskatong et des cours d'eau

Aucune construction incluant galerie, plate-forme, balcon, verrière etc., sauf un couvercle de protection d'un volume extérieur inférieur ou égal à trois (3) mètres cubes entourant les stations de pompage, ne peut être édifié à moins de vingt (20) mètres de la ligne des hautes eaux du réservoir Baskatong.

- 7.3 Le 1^e paragraphe du troisième alinéa est abrogé

ARTICLE 8 MODIFICATIONS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6.5

L'article 6.5 est remplacé par ce qui suit :

6.5 Dispositions spécifiques à la zone «Récréative 12»

6.5.1 Application

Les articles 6.5.1 à 6.5.5 s'appliquent à la zone « Récréative 12 ».

6.5.2 Architecture et apparence extérieure des constructions

a) Superficie et dimension

Tout bâtiment résidentiel doit respecter les superficies et dimensions minimales suivantes:

- superficie minimale 40 m^2
- façade principale 6 m
- profondeur minimale 6 m



No de résolution
ou annotation

La façade principale peut comprendre une partie en retrait, cette partie en retrait doit être d'une largeur d'au moins la moitié de la façade le plus près du réservoir Baskatong ou du chemin. La distance de retrait de ces deux façades ne doit pas être supérieure à la largeur de la façade le plus près du réservoir Baskatong ou du chemin.

b) La hauteur

Tout bâtiment résidentiel doit avoir un maximum d'un étage avec attique et une hauteur maximale de huit (8) mètres mesurée à partir du niveau moyen du sol.

c) La véranda

Une véranda trois (3) ou quatre (4) saisons peut être adjacente au bâtiment principal. Cette véranda doit avoir une superficie maximale de 40 % de la superficie au sol du bâtiment principal.

d) La finition extérieure des constructions

- i) Les bâtiments doivent avoir une finition extérieure de matériaux naturels ou s'y apparentant, seuls les matériaux suivants sont autorisés:
- la brique;
 - les clins (déclins) de bois, de vinyle, d'aluminium ou d'acier prépeint;
 - le planchéage de bois;
 - les bardeaux de bois;
 - le bois rond naturel ou le bois naturel de pièce sur pièce;
 - les crépis;
 - la pierre.
- ii) Tout matériau usagé doit être en bon état et doit être recouvert ou peint avant l'occupation du bâtiment. Nonobstant ce qui précède, l'utilisation de matériau usagé est prohibée pour les revêtements extérieurs ou de toiture, les portes et fenêtres, les galeries, patios, etc.
- iii) La finition extérieure doit être terminée dans les douze (douze) mois suivant l'émission du permis de construction.



No de résolution
ou annotation

- iv) Le revêtement mural ou de toiture en tôle galvanisée est prohibé. Tout revêtement de tôle doit être prépeint à l'usine.
- v) Les bâtiments pourvus d'un toit en pente doivent respecter les normes suivantes:
- lorsque le toit comporte seulement deux (2) versants, la pente de ces versants ne doit pas être inférieure à 67 % (8/12).
 - lorsque le toit comporte trois (3) versants ou plus, la pente moyenne des versants ne doit pas être inférieure à 50 % (6/12).
- vi) La surface vitrée minimale des murs en bordure du plan d'eau doit être de 40 %.
- e) Bâtiment accessoire
- i) La superficie maximale des bâtiments accessoires s'établit comme suit selon le cas:
- pour un garage: 54 m²
 - pour une remise: 24 m²
- ii) Un bâtiment accessoire doit avoir un maximum d'un étage dont la hauteur libre intérieure doit être égale ou inférieure à deux mètres cinquante (2,5). Cependant, les garages peuvent avoir un maximum d'un étage et demi dont la hauteur libre intérieure est égale ou inférieure à cinq (5) mètres.
- iii) Tout bâtiment accessoire doit reposer sur le sol à l'exception des garages qui doivent être pourvus de fondation continue de béton, de blocs de béton ou de tout autre matériau à l'épreuve de l'eau et assise à une profondeur à l'abri du gel. Les dalles sur le sol sont également permises pour la fondation des garages.
- iv) Tout bâtiment accessoire doit avoir une finition extérieure conformément à l'article 6.5.2 d) relatif au bâtiment principal. Le revêtement mural ou de toiture en tôle galvanisée est prohibé. Tout revêtement de tôle doit être prépeint à l'usine.



No de résolution
ou annotation

v) La finition extérieure doit être terminée dans les douze (12) mois suivant l'émission du permis de construction.

vi) Un bâtiment accessoire ne doit, en aucun temps, abriter des humains ou des animaux.

6.5.3 Aménagement des terrains

a) Accès à la propriété

Un maximum de deux entrées véhiculaires est autorisé par terrain. La largeur maximale de l'entrée est de huit (8) mètres s'il y a une seule entrée et de six (6) mètres s'il y a deux entrées. Les entrées véhiculaires doivent être situées à une distance minimale de cinq (5) mètres des lignes latérales du terrain.

Une distance minimum de six (6) mètres doit être conservée entre les deux entrées, le cas échéant.

b) Déboisement

Au moins 40 % de la superficie de tout terrain doit être conservée sous couvert forestier. Les arbres d'un diamètre de dix (10) centimètres et plus doivent être conservés à l'exception des sites destinés à l'implantation des bâtiments, de l'allée véhiculaire et des installations septiques et des aires de jeux et de détente.

c) Végétation et entretien

Toute partie de terrain n'ayant pas été conservée sous couvert végétal doit être recouverte de pelouse, plantes, arbustes, arbres à l'exception des espaces occupés par un bâtiment, un stationnement, patio, allée, sentier, potager, jeux extérieurs dans un délai de vingt-quatre (24) mois de l'émission du premier permis de construction. Le terrain doit être convenablement entretenu. Il est interdit d'accumuler des véhicules hors d'usage ou non immatriculés, des rebus, des matériaux ou tout autre amas altérant l'aspect visuel des lieux.



No de résolution
ou annotation

d) Stationnement

Le stationnement nocturne des camions de plus d'une tonne métrique de charges utiles, de la machinerie forestière et autres équipements semblables est prohibé sur tout terrain.

e) Identification de la propriété

Une seule affiche d'identification est autorisée par terrain. Cette affiche doit comporter uniquement le nom du propriétaire et le numéro civique.

Elle doit être fabriquée de bois traité et répondant aux dispositions suivantes:

- le poteau doit avoir une dimension de dix (10) cm x dix (10) cm;
- il doit être ancré à une profondeur minimale de soixante (60) cm dans le sol;
- le panneau doit avoir une dimension rectangulaire de trente (30) cm x soixante (60) cm;
- la hauteur totale de l'affiche doit être inférieure à deux (2) mètres.

f) Éclairage extérieur

- L'implantation des lampadaires doit respecter les marges de recul avant, arrière et latérales mentionnées à la grille des spécifications.
- Tout faisceau lumineux émanant d'un lampadaire doit être dirigé vers l'intérieur du terrain.
- Tout lampadaire extérieur doit être installé à une hauteur maximale de deux mètres cinquante (2,5). Nonobstant ce qui précède, les lampadaires desservant exclusivement les piscines, terrains de tennis, ballons-volants, badminton et ballons-paniers, ne sont pas régis en hauteur.

g) Accès au plan d'eau et fenêtre verte

L'accès au plan d'eau ou la fenêtre verte autorisés sur la rive doit être situé à une distance minimale de cinq mètres des lignes latérales du terrain.



No de résolution
ou annotation

6.5.4 Construction à proximité du réservoir Baskatong et des cours d'eau

Aucune construction incluant galerie, plate-forme-balcon, verrière etc., sauf un couvercle de protection d'un volume extérieur inférieur ou égal à trois (3) mètres cubes entourant les stations de pompage, ne peut être édifié à moins de vingt (20) mètres de la ligne des hautes eaux du réservoir Baskatong.

Nonobstant le premier alinéa, la marge de recul minimale au réservoir Baskatong pour les kiosques à jardin (gazébo) est de quinze (15) mètres de la ligne des hautes eaux dudit réservoir Baskatong.

Dans une bande de quinze (15) mètres de la ligne des hautes eaux du réservoir Baskatong et de tout lac ou cours d'eau, il est interdit d'effectuer les ouvrages suivants:

- toute voie de circulation sauf les accès à une traverse de cours d'eau et à une descente à bateaux.
- tout remblai sauf et excepté les travaux de stabilisation des rives conforme au chapitre 12.

6.5.5 Usage commercial domestique interdit

Il est interdit d'utiliser une partie d'une propriété résidentielle à des fins d'usages commerciaux domestiques.

ARTICLE 9 MODIFICATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7.2.3

Le premier alinéa de l'article 7.2.3 est remplacé par ce qui suit :

Nonobstant les dimensions minimales des marges de recul mentionnées à la grille des spécifications, aucune construction incluant galerie, plate-forme, balcon, verrière etc., ne peut être implanté à moins de 18 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à l'exception d'un couvercle de protection, d'un volume extérieur inférieur ou égale à trois mètres cubes (3 m^3), entourant les stations de pompage

ARTICLE 10 MODIFICATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 8.3

L'article 8.3 est modifié par ce qui suit :

- 10.1 Ajouter à l'article 8.3.1 un quatrième point à l'alinéa k) « 75 % de la superficie du bâtiment principal. »



No de résolution
ou annotation

10.2 La dernière phrase de l'article 8.3.3 est remplacée par les phrases suivantes :

«Toutefois, la porte d'accès à un garage ou à un atelier privé ne doit pas avoir une hauteur supérieure à trois mètres dans les zones «Commercial 02 à 07», «Publique 03 à 09» et ne doit pas avoir une hauteur supérieure à deux mètres quarante (2,4) dans les zones « Résidentielle » et « Récréative ».

ARTICLE 11 MODIFICATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 12.3.2.

L'article 12.3.2 d) et e) sont modifiés par l'ajout de ce qui suit :

L'accès au plan d'eau ou la fenêtre verte autorisés sur la rive doit être situé à une distance minimale de cinq mètres des lignes latérales du terrain.

ARTICLE 12 MODIFICATIONS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 20.2.1

L'article 20.2.1 est modifié par l'ajout de l'article 20.2.1.2 qui se lit comme suit :

20.2.1.2. Peine spécifique à la protection des rives

Toute personne qui contrevient aux dispositions des articles 12.3.2.1.1 ou 12.3.2.1.2 du présent règlement commet une infraction distincte est passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 1 500 \$ si le contrevenant est une personne physique ou une personne morale et elle ne peut être supérieure à 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou s'il est une personne morale

En cas de récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 3 000 \$ si le contrevenant est une personne physique où une personne morale et elle ne peut être supérieure à 4 000 \$ si le contrevenant est ou une personne physique ou s'il est une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.



No de résolution
ou annotation

ARTICLE 13 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.Q., chap. A-19.1).

Claude Dufour,
maire

Normand Bélanger,
Directeur général
secrétaire-trésorier

Avis de motion : 06 juillet 2009
Adopté à la séance régulière : 01 octobre 2009
Par la résolution : 216-10-09



No de résolution
ou annotation

ANNEXE 1

ANNEXE 2

ANNEXE 3