

CANADA  
PROVINCE DE QUEBEC  
MUNICIPALITE DE BOLTON-OUEST

CANADA  
PROVINCE OF QUEBEC  
MUNICIPALITY OF WEST BOLTON

**PROJET DE REGLEMENT #264-2008-1-2015 MODIFIANT LE REGLEMENT DE ZONAGE #264-2008.**

**BY-LAW PROJECT #264-2008-1-2015 MODIFYING THE ZONING BY-LAW #264-2008.**

CONSIDÉRANT que la CPTAQ a rendu la décision numéro 372362 le 11 avril 2012 acceptant la demande à portée collective (art. 59 volet 1) déposée par la MRC Brome-Missisquoi pour l'implantation de résidences dans la zone agricole permanente reconnaissant ainsi l'existence de 207 îlots déstructurés, dont quatre à Bolton-Ouest;

WHEREAS CPTAQ made the decision number 372362 on April 11th, 2012, accepting the collective application (art. 59 part 1) filed by the MRC Brome-Missisquoi for the implementation of residences in the permanent agricultural zone and recognizing the existence of 207 unstructured islands, including four in West Bolton;

CONSIDÉRANT que la MRC a adopté le règlement 03-0513, entré en vigueur le 12 juin 2013, visant à intégrer les îlots déstructurés dans le schéma d'aménagement ;

WHEREAS the MRC adopted by-law 03-0513 on June 12<sup>th</sup>, 2013, to integrate unstructured islands in the development plan;

CONSIDÉRANT que la municipalité doit se conformer au règlement 03-0513 ;

WHEREAS the municipality must comply with by-law 03-0513;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion de l'adoption du présent règlement a été donné à la réunion du conseil du 1 décembre 2014 ;

WHEREAS a notice of motion for this by-law was given at the council meeting held December 1, 2014;

EN CONSEQUENCE  
IL EST PROPOSE PAR LA CONSEILLÈRE MCBRINE  
APPUYE PAR LE CONSEILLER TUER  
ET RESOLU A L'UNANIMITE :

THEREFORE  
IT IS MOVED BY COUNCILLOR MCBRINE  
SECONDED BY COUNCILLOR TUER  
AND CARRIED UNANIMOUSLY:

QUE le projet de règlement #264-2008-1-2015 soit adopté pour décréter ce qui suit:

THAT the by-law project #264-2008-1-2015 be adopted and the following is decreed:

ARTICLE 1 :  
Le préambule fait partie intégrante dudit règlement.

ARTICLE 1:  
The preamble is an integral part of the present by-law.

ARTICLE 2 :

Ajout de la section suivante au chapitre 14 :

Section 4 Disposition particulière à l'intérieur des îlots déstructurés identifiés au plan de zonage (zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04)

14.4.1 Distances séparatrices relatives aux odeurs

Les distances séparatrices relatives aux odeurs s'appliquent à l'égard d'une résidence existante située à l'intérieur d'un îlot déstructuré avant le 19 avril 2011, ainsi qu'à toute résidence implantée hors des îlots déstructurés.

Par ailleurs, la délimitation d'un d'îlot déstructuré ne correspond pas à un périmètre urbain et par conséquent ne peut être un paramètre devant servir au calcul des distances séparatrices en matière de gestion des odeurs d'origine agricole.

14.4.2 Dispositions relatives aux nouveaux usages résidentiels

Tout terrain voué à l'usage résidentiel, situé à l'intérieur d'un îlot déstructuré, doit conserver en tout temps une bande tampon arborescente ou arbustive d'une largeur minimale de 10 mètres, si existante, pour toute ligne de lot contiguë à un champ.

Tout ouvrage de captage des eaux souterraines utilisé à des fins résidentielles doit être situé à plus de 30 mètres de toute ligne de lot contiguë à un champ.

ARTICLE 2:

Following section has to be added in chapter 14:

*Section 4 Disposition particulière à l'intérieur des îlots déstructurés identifiés au plan de zonage (zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04)*

*14.4.1 Distances séparatrices relatives aux odeurs*

*Les distances séparatrices relatives aux odeurs s'appliquent à l'égard d'une résidence existante située à l'intérieur d'un îlot déstructuré avant le 19 avril 2011, ainsi qu'à toute résidence implantée hors des îlots déstructurés.*

*Par ailleurs, la délimitation d'un d'îlot déstructuré ne correspond pas à un périmètre urbain et par conséquent ne peut être un paramètre devant servir au calcul des distances séparatrices en matière de gestion des odeurs d'origine agricole.*

*14.4.2 Dispositions relatives aux nouveaux usages résidentiels*

*Tout terrain voué à l'usage résidentiel, situé à l'intérieur d'un îlot déstructuré, doit conserver en tout temps une bande tampon arborescente ou arbustive d'une largeur minimale de 10 mètres, si existante, pour toute ligne de lot contiguë à un champ.*

*Tout ouvrage de captage des eaux souterraines utilisé à des fins résidentielles doit être situé à plus de 30 mètres de toute ligne de lot contiguë à un champ.*

#### 14.4.3 Usage principal

À l'intérieur des îlots déstructurés, un seul usage principal est autorisé par terrain ou lot et un seul usage principal est autorisé par bâtiment. Aucun autre usage principal ne peut être exercé, aménagé ou construit sur un terrain sur lequel il y a déjà un bâtiment ou un usage principal.

Nonobstant ce qui précède, l'ajout d'un usage principal est autorisé dans les cas suivants :

- Lors de l'ajout d'un nouvel usage principal agricole sur un terrain ou un lot où un usage principal résidentiel est déjà présent ;
- Lors de l'ajout d'un nouvel usage principal résidentiel sur un terrain ou un lot où un usage principal agricole est déjà présent.

#### 14.4.4 Bâtiment principal

À l'intérieur des îlots déstructurés, un seul bâtiment principal peut être érigé par terrain ou lot, à l'exception des cas suivants :

- Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment principal agricole sur un terrain ou un lot où un bâtiment principal résidentiel est déjà présent ;
- Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment principal résidentiel sur un terrain ou un lot où un bâtiment principal agricole est déjà présent.

#### 14.4.5 Dispositions applicables à un bâtiment accessoire

À l'intérieur des îlots déstructurés, il est interdit d'ériger un bâtiment accessoire sur un terrain ou un lot où il y a absence

#### **14.4.3 Usage principal**

*À l'intérieur des îlots déstructurés, un seul usage principal est autorisé par terrain ou lot et un seul usage principal est autorisé par bâtiment. Aucun autre usage principal ne peut être exercé, aménagé ou construit sur un terrain sur lequel il y a déjà un bâtiment ou un usage principal.*

*Nonobstant ce qui précède, l'ajout d'un usage principal est autorisé dans les cas suivants :*

- *Lors de l'ajout d'un nouvel usage principal agricole sur un terrain ou un lot où un usage principal résidentiel est déjà présent ;*
- *Lors de l'ajout d'un nouvel usage principal résidentiel sur un terrain ou un lot où un usage principal agricole est déjà présent.*

#### **14.4.4 Bâtiment principal**

*À l'intérieur des îlots déstructurés, un seul bâtiment principal peut être érigé par terrain ou lot, à l'exception des cas suivants :*

- *Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment principal agricole sur un terrain ou un lot où un bâtiment principal résidentiel est déjà présent ;*
- *Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment principal résidentiel sur un terrain ou un lot où un bâtiment principal agricole est déjà présent.*

#### **14.4.5 Dispositions applicables à un bâtiment accessoire**

*À l'intérieur des îlots déstructurés, il est interdit d'ériger un bâtiment accessoire sur un terrain ou un lot où il y a absence d'un*

d'un bâtiment principal à l'exception d'un bâtiment accessoire utilisé à des fins agricoles ou à des fins commerciales en lien avec les activités agricoles et forestières.

#### ARTICLE 3

Remplacement du titre de l'article 16.1.8 par le titre suivant :

*Dispositions relatives à l'abattage dans les zones AF-1, AF-2, AF-3, AF-4, RF-1, RF-2, RF-3, RF-4, RF-5, RF-6, RF-7, RF-8, MIX-1, PRES-1, PRES-2, PRES-3, RES-1, RES-2, RES-3, DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04*

#### ARTICLE 4

Annexe A  
Terminologie

Ajout des termes suivants :

**îlots déstructurés :** Zone bénéficiant d'une autorisation pour la construction de résidence accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 11 avril 2012 et portant le numéro de dossier 372362. L'implantation de tout usage autre qu'agricole et résidentiel à l'intérieur d'un îlot déstructuré nécessite une autorisation préalable auprès de la CPTAQ.

**îlots déstructurés avec morcellement :** Îlot déstructuré à l'intérieur duquel le morcellement des unités foncières est permis selon les normes prévues au présent règlement. □

*bâtiment principal à l'exception d'un bâtiment accessoire utilisé à des fins agricoles ou à des fins commerciales en lien avec les activités agricoles et forestières.*

#### ARTICLE 3

Replacing the title of article 16.1.8 with the following title:

*Dispositions relatives à l'abattage dans les zones AF-1, AF-2, AF-3, AF-4, RF-1, RF-2, RF-3, RF-4, RF-5, RF-6, RF-7, RF-8, MIX-1, PRES-1, PRES-2, PRES-3, RES-1, RES-2, RES-3, DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04*

#### ARTICLE 4

*Annexe A  
Terminologie*

Adding the following terms :

**îlots déstructurés :** Zone bénéficiant d'une autorisation pour la construction de résidence accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 11 avril 2012 et portant le numéro de dossier 372362. L'implantation de tout usage autre qu'agricole et résidentiel à l'intérieur d'un îlot déstructuré nécessite une autorisation préalable auprès de la CPTAQ.

**îlots déstructurés avec morcellement :** Îlot déstructuré à l'intérieur duquel le morcellement des unités foncières est permis selon les normes prévues au présent règlement. □

ARTICLE 5  
Annexe B  
Plan de zonage

Ajout des zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04  
Modification des zones AF-3, MIX-1, RF-4, RF-6, RF-7, REC-3

ARTICLE 6  
Annexe C  
Grilles des usages et des normes

Ajout des zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04

ARTICLE 7  
Plan d'urbanisme #271-2008

Ajout à l'article 6.1.2  
**6.1.2 Usages agricoles existants**

Assurer une activité agricole compatible avec l'usage résidentiel dans les îlots déstructurés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnaître les usages agricoles existants;</li> <li>• Permettre le droit à l'accroissement de l'entreprise agricole en conformité avec les normes de distances séparatrices;</li> <li>• Permettre le changement du type d'élevage en conformité avec les normes de distances séparatrices;</li> <li>• Permettre le changement d'usage agricole en conformité avec les normes de distances séparatrices.</li> </ul>
--	--

ARTICLE 5  
*Annexe B*  
*Plan de zonage*

Adding of zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04  
Modification of zones AF-3, MIX-1, RF-4, RF-6, RF-7, REC-3

ARTICLE 6  
*Annexe C*  
*Grilles des usages et des normes*

Adding of zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04

ARTICLE 7  
*Plan d'urbanisme #271-2008*

Adding at article 6.1.2  
**6.1.2 Usages agricoles existants**

<i>Assurer une activité agricole compatible avec l'usage résidentiel dans les îlots déstructurés.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Reconnaître les usages agricoles existants;</i></li> <li>• <i>Permettre le droit à l'accroissement de l'entreprise agricole en conformité avec les normes de distances séparatrices;</i></li> <li>• <i>Permettre le changement du type d'élevage en conformité avec les normes de distances séparatrices;</i></li> <li>• <i>Permettre le changement d'usage agricole en conformité avec les normes de distances séparatrices.</i></li> </ul>
---	--

ARTICLE 8  
6.5.2

Ajout d'un moyen de mise en œuvre pour l'objectif: Favoriser le développement d'habitation résidentielle et de villégiature de faible densité. Ajouter le point suivant :

- Favoriser l'implantation de résidences à l'intérieur des îlots déstructurés

ARTICLE 9  
Ajout à l'article 7.5

Îlots déstructurés (DESI)

La grande affectation DESI correspond à quatre secteurs situés en zone agricole désignée où l'usage résidentiel y est dominant. Généralement, ces zones sont enclavées par des terres agricoles. Une attention particulière doit donc être portée quant à la compatibilité des usages. Les usages permis sont liés à une fonction résidentielle unifamiliale de faible densité. Il s'agit d'aires bénéficiant d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision portant le numéro de dossier 372362.

ARTICLE 10  
Règlement de lotissement #265-2008

Ajout de l'article 4.1.6  
4.1.6 Îlots déstructurés avec morcellement

Dans les zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04, identifiés au plan de zonage, sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots.

ARTICLE 8  
6.5.2

Adding an implementation means for the purpose: Promote the development of residential housing and resort of low density. Add the following:

- *Favoriser l'implantation de résidences à l'intérieur des îlots déstructurés*

ARTICLE 9  
Adding at article 7.5

*Îlots déstructurés (DESI)*

*La grande affectation DESI correspond à quatre secteurs situés en zone agricole désignée où l'usage résidentiel y est dominant. Généralement, ces zones sont enclavées par des terres agricoles. Une attention particulière doit donc être portée quant à la compatibilité des usages. Les usages permis sont liés à une fonction résidentielle unifamiliale de faible densité. Il s'agit d'aires bénéficiant d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision portant le numéro de dossier 372362.*

ARTICLE 10  
***Règlement de lotissement #265-2008***

Adding at article 4.1.6  
***4.1.6 Îlots déstructurés avec morcellement***

*Dans les zones DESI-01, DESI-02, DESI-03, DESI-04, identifiés au plan de zonage, sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots.*

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 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.

ARTICLE 11 :

Ce règlement entrera en vigueur selon la loi.

*Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 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.*

ARTICLE 11:

This by-law enters into force according to the law.

Signé à Bolton-Ouest ce 15 Janvier 2015.

Signed at West Bolton this January 15, 2015.

---

Donald Badger,  
Maire/Mayor

---

Philippe De Courval,  
Directeur général/Director-General  
Secrétaire-trésorier/Secretary-Treasurer

Avis de motion: 1 décembre 2014  
Adoption: 12 janvier 2015  
Publication: 16 janvier 2015

Notice of motion : December 1, 2014  
Adoption : January 12, 2015  
Publication : January 16, 2015