

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

**PROJET DE**

**RÈGLEMENT NO PU-2645**

Modifiant le règlement de zonage numéro U-2300 de façon à :

- préciser diverses dispositions concernant l'usage « Habitation en milieu agricole »;
- revoir les normes encadrant les logements pour travailleur agricole.

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de la province de Québec, le conseil municipal de la Ville de Mirabel a adopté un règlement portant le numéro U-2300, en ce qui concerne le zonage dans les limites du territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville que le règlement de zonage numéro U-2300 soit modifié;

**LE 28 OCTOBRE 2024, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

1. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à son article 4.3.7 « Classe A3 Habitation en milieu agricole » par le remplacement du dernier paragraphe par le paragraphe suivant :

« Toute habitation érigée en vertu du présent article doit être une habitation unifamiliale isolée. »

2. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à son article 10.1.2 « Habitation en milieu agricole » par l'ajout des paragraphes suivants :

« Dans le cas où l'habitation en milieu agricole est implantée sur une propriété dont l'usage principal est agricole, le paragraphe précédent s'applique seulement autour de l'habitation selon les règles suivantes :

- i. le paragraphe précédent s'applique sur l'ensemble de la superficie reconnue par une déclaration de droit ou visée par une autorisation de la CPTAQ.
- ii. Si aucune superficie n'est reconnue par la CPTAQ, le paragraphe précédent s'applique dans la portion entre la façade du bâtiment et la voie publique ainsi qu'autour de la résidence dans une bande de 15 mètres. Sauf en ce qui concerne l'implantation de l'installation sanitaire et du puits qui ne sont pas restreints à cette zone.

De plus, le paragraphe précédent ne s'applique pas aux usages, constructions ou équipements existants avant l'entrée de la présente disposition et il n'a pas pour effet de modifier la dimension du terrain utilisé pour l'application de toutes normes prévues au présent règlement. »

3. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié par le remplacement de l'article 10.1.5 par le suivant :

10.1.5 Usage résidentiel accessoire à l'agriculture

a) Nombre de bâtiments

Il est interdit d'avoir plus d'un bâtiment principal de la classe A3 sur un même terrain. Toutefois, des logements pour travailleurs agricoles aménagés dans un bâtiment temporaire ou permanent

conforme à la section b) du présent article peuvent être implantés sur un terrain où il y a déjà un bâtiment principal de la classe d'usage A3.

b) Logements pour travailleurs agricoles

Pour les usages du groupe « Agriculture et foresterie (A) », les logements pour travailleurs agricoles sont autorisés comme usage complémentaire à un usage agricole selon les conditions du présent article.

Les logements pour travailleurs agricoles, qu'ils soient permanents ou temporaires, ne peuvent être occupés que par l'agriculteur, ses enfants travaillant sur le site de l'exploitation ou ses employés.

Les logements pour travailleurs agricoles sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- i. Ils doivent être détenus par un producteur agricole, tel que défini par la Loi sur les producteurs agricoles (RLRQ., c. P-28);
- ii. Détenir les autorisations nécessaires de la CPTAQ, si requises;
- iii. La présence d'une habitation principale sur le site de l'exploitation n'est pas obligatoire pour implanter des logements pour travailleurs saisonniers;
- iv. Les logements peuvent être aménagés dans des maisons mobiles ou modulaires sans fondation si elles comportent moins de 10 lits. Dans ces cas, ils doivent être retirés s'ils sont inoccupés pendant une période de 12 mois ou plus;
- v. Si le bâtiment comporte 10 lits ou plus, il doit absolument comporter une fondation conforme au règlement de construction et sera considéré comme un bâtiment résidentiel principal au sens du règlement sur les permis et certificat;
- vi. Être pourvu d'un système d'alimentation électrique, d'un système d'alimentation en eau potable et d'un système de traitement des eaux usées conformes aux normes applicables en la matière;
- vii. La superficie de plancher habitable minimale doit correspondre à un ratio de 7 mètres carrés par lit et être pourvue des commodités suivantes :
  - a. Une douche pourvue d'eau chaude et d'eau froide par 6 lits ou moins;
  - b. Une toilette par 6 lits ou moins;
  - c. Une laveuse et une sècheuse par 8 lits ou moins;
- viii. Les logements doivent être à une distance minimale de 3 mètres de tout bâtiment;
- ix. Les logements doivent être munis d'une entrée principale et d'une sortie d'urgence ;
- x. Les logements doivent être implantés en cour latérale ou arrière par rapport à un bâtiment agricole ou à une résidence rattachée à l'exploitation agricole concernée. En l'absence d'un tel bâtiment agricole ou d'une telle résidence rattachée à une exploitation, une habitation pour travailleurs saisonniers est implantée à au moins 25 mètres de toute limite avant, latérale et arrière d'un terrain. Toutefois,

conforme à la section b) du présent article peuvent être implantés sur un terrain où il y a déjà un bâtiment principal de la classe d'usage A3.

b) Logements pour travailleurs agricoles

Pour les usages du groupe « Agriculture et foresterie (A) », les logements pour travailleurs agricoles sont autorisés comme usage complémentaire à un usage agricole selon les conditions du présent article.

Les logements pour travailleurs agricoles, qu'ils soient permanents ou temporaires, ne peuvent être occupés que par l'agriculteur, ses enfants travaillant sur le site de l'exploitation ou ses employés.

Les logements pour travailleurs agricoles sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- i. Ils doivent être détenus par un producteur agricole, tel que défini par la Loi sur les producteurs agricoles (RLRQ., c. P-28);
- ii. Détenir les autorisations nécessaires de la CPTAQ, si requises;
- iii. La présence d'une habitation principale sur le site de l'exploitation n'est pas obligatoire pour implanter des logements pour travailleurs saisonniers;
- iv. Les logements peuvent être aménagés dans des maisons mobiles ou modulaires sans fondation si elles comportent moins de 10 lits. Dans ces cas, ils doivent être retirés s'ils sont inoccupés pendant une période de 12 mois ou plus;
- v. Si le bâtiment comporte 10 lits ou plus, il doit absolument comporter une fondation conforme au règlement de construction et sera considéré comme un bâtiment résidentiel principal au sens du règlement sur les permis et certificat;
- vi. Être pourvu d'un système d'alimentation électrique, d'un système d'alimentation en eau potable et d'un système de traitement des eaux usées conformes aux normes applicables en la matière;
- vii. La superficie de plancher habitable minimale doit correspondre à un ratio de 7 mètres carrés par lit et être pourvue des commodités suivantes :
  - a. Une douche pourvue d'eau chaude et d'eau froide par 6 lits ou moins;
  - b. Une toilette par 6 lits ou moins;
  - c. Une laveuse et une sècheuse par 8 lits ou moins;
- viii. Les logements doivent être à une distance minimale de 3 mètres de tout bâtiment;
- ix. Les logements doivent être munis d'une entrée principale et d'une sortie d'urgence ;
- x. Les logements doivent être implantés en cour latérale ou arrière par rapport à un bâtiment agricole ou à une résidence rattachée à l'exploitation agricole concernée. En l'absence d'un tel bâtiment agricole ou d'une telle résidence rattachée à une exploitation, une habitation pour travailleurs saisonniers est implantée à au moins 25 mètres de toute limite avant, latérale et arrière d'un terrain. Toutefois,