

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 428325
Municipalité : L'Assomption (V)
MRC : L'Assomption
Date : Le 2 août 2022

LES MEMBRES PRÉSENTS M^e Michel Blais, vice-président
Richard Wieland, vice-président

DEMANDERESSE MRC de L'Assomption

PERSONNES INTÉRESSÉES Municipalité de L'Assomption
Municipalité de L'Épiphanie
Municipalité de Saint-Sulpice
Municipalité de Repentigny

DÉCISION

LA DEMANDE

- [1] La Municipalité régionale de comté (MRC) de L'Assomption a adopté, le 27 mai 2020, la résolution 20-05-091 initiant sa demande pour l'implantation de résidences sur son territoire, en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi), soit pour une demande à portée collective.
- [2] Une telle demande peut porter :
- sur des îlots déstructurés de la zone agricole (volet 1);
 - sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole (volet 2);
- [3] La présente demande vise le volet 1. Elle porte sur la modification de 8 délimitations d'îlots existants ainsi que sur l'ajout de 10 nouveaux îlots dans les villes de L'Assomption, L'Épiphanie et Repentigny et de la municipalité de Paroisse de Saint-Sulpice².

1 RLRQ. c. P-41.1

2 Le territoire de la MRC est composé de cinq villes et municipalités, mais seulement quatre d'entre elles ont une zone agricole sur leur territoire, soit celles ci-devant identifiées

- [4] Sur le plan contextuel, la demande est présentée en lien avec un projet de révision du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de 3^e génération. À ce propos, la MRC souligne qu'au fil des dernières années, elle a reçu diverses requêtes de citoyens et de municipalités afin d'y évaluer les possibilités de caractériser de nouveaux îlots ou d'apporter des correctifs mineurs à certains îlots existants.
- [5] Considérant qu'elle entreprendra sous peu la révision de son principal outil de planification, il est souhaité de statuer préalablement sur ces ajouts et corrections pour assurer un bon encadrement des vocations résidentielles sises dans les aires d'affectation agricole. L'actuelle demande propose donc la création de 10 nouveaux îlots déstructurés et la modification de 8 îlots existants.

LA DÉCISION PRÉCÉDENTE

- [6] Le 15 février 2012, la Commission rend une décision favorable à une première demande à portée collective et identifie 43 îlots déstructurés avec morcellement sur le territoire des trois villes et de la municipalité de Paroisse concernées³.

LE CONTEXTE AGRICOLE

- [7] Le texte suivant est tiré du document argumentaire déposé au soutien de la demande⁴ :

[...]

Située dans le Québec méridional, la MRC de L'Assomption bénéficie de conditions favorables pour la pratique de l'agriculture. Conjuguée aux conditions climatiques favorables, la qualité des sols qui s'y trouvent concourt au déploiement de l'agriculture. En effet, 70 % de la zone agricole se compose de sols de classes 2 et 3 (MAPAQ, 2002). Ces dernières sont d'ailleurs reconnues pour leur fort potentiel agronomique. Les sols de classe 2 constituent 11 490 hectares de la zone agricole (MAPAQ, 2002).

La base territoriale de la MRC de L'Assomption se singularise également par l'importance et l'étendue homogène de sa zone agricole. Représentant 73 % du territoire de la MRC, soit 19 259 hectares, la zone agricole demeure un élément prédominant du paysage local.

3 MRC L'Assomption, n° 369533, 15 février 2012

4 Document du 27 mai 2020, pages 13 et 14

Tableau 9 : Répartition de la zone agricole sur le territoire de la MRC de L'Assomption

<i>Municipalités</i>	<i>Superficie (Km²)</i>	<i>Zone agricole (ha)</i>	<i>Pourcentage (%) de la municipalité</i>	<i>Pourcentage (%) de la MRC</i>
<i>Charlemagne</i>	<i>2,08</i>			
<i>L'Assomption</i>	<i>100,09</i>	<i>8 895</i>	<i>88,9</i>	<i>46,2</i>
<i>L'Épiphanie</i>	<i>57,68</i>	<i>4 215</i>	<i>73,1</i>	<i>21,8</i>
<i>Repentigny</i>	<i>68,42</i>	<i>2 682</i>	<i>39,2</i>	<i>13,9</i>
<i>Paroisse de Saint-Sulpice</i>	<i>37</i>	<i>3 467</i>	<i>93,7</i>	<i>17,9</i>
<i>MRC de L'Assomption</i>	<i>265,37¹</i>	<i>19 259</i>	<i>72,6</i>	<i>100</i>

Sources : MAPAQ, 2007 et CPTAQ, 2012

¹ Inclus la superficie du territoire non organisé aquatique

Le territoire agricole de la MRC est fortement occupé par l'agriculture. De fait, son taux d'occupation, indicateur du dynamisme agricole, s'élève à 76 %. [...]

La zone agricole de la MRC présente un caractère d'ensemble homogène et dynamique avec moins de 4 % de sa superficie occupée par des contraintes physiques et des utilisations non agricoles [...].

Tableau 10 : Superficie des contraintes physiques et des usages non agricoles de la zone agricole de la MRC de L'Assomption

	<i>Superficie (ha)</i>	<i>Proportion de la zone agricole (%)</i>
<i>Aires de contraintes physiques</i>	<i>57</i>	<i>0,3</i>
<i>Autorisation de la CPTAQ</i>	<i>124</i>	<i>0,6</i>
<i>Droits acquis</i>	<i>120</i>	<i>0,06</i>
<i>Îlot déstructuré</i>	<i>407</i>	<i>2,1</i>
<i>Total</i>	<i>708</i>	<i>3,6</i>

Source : MRC de L'Assomption, 2021

[...]

LES DISPOSITIONS DE LA LOI

- [8] Pour l'étude de cette demande, la Commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62 de la Loi, doit être satisfaite que l'autorisation conditionnelle recherchée traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et qu'elle s'inscrive dans une perspective de développement durable des activités agricoles. Par ailleurs, la Commission prend en considération le contexte des particularités de ce territoire, comme le prévoit l'article 12 de la Loi.
- [9] Notons qu'en vertu de l'article 61.1.1 de la Loi, les dispositions prévues à l'article 61.1 de ladite Loi ne s'appliquent pas à une demande soumise en vertu de son article 59 de la Loi et portant sur un îlot déstructuré.
- [10] Pour rendre une décision favorable dans ce type de demande, la Commission doit avoir reçu les avis favorables des personnes intéressées au sens de la Loi, c'est-à-dire les avis favorables de la MRC de L'Assomption, des trois villes et de la municipalité de Paroisse concernées, et finalement, de la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de Lanaudière.

PRÉCISIONS ET DÉFINITIONS

- [11] Un « **îlot déstructuré** » est défini comme suit :

[...] entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurées par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquelles subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture⁵.

- [12] Un « **îlot avec morcellement** » signifie qu'il peut être fractionné par lotissement ou aliénation de la totalité ou d'une portion de sa superficie, et ce, à une fin résidentielle principale ou accessoire. Les fractions ainsi créées peuvent être détachées de l'unité foncière à laquelle elles sont juridiquement rattachées, même si cette unité se prolonge au-delà de l'îlot. Toutefois, cette dernière possibilité peut être anéantie si une condition prévoit le maintien, dans l'îlot, d'un corridor maintenant la contiguïté avec d'autres parties de la propriété située à l'extérieur des limites de l'îlot. Le fractionnement d'une unité foncière se limite à la partie qui se trouve à l'intérieur de l'îlot.
- [13] L'utilisation résidentielle, incluant ses accessoires, doit se situer à l'intérieur de l'îlot concerné, même si l'unité foncière se prolonge à l'extérieur de l'îlot.

⁵ Direction de l'aménagement et du développement local du ministère des Affaires municipales et de la Métropole (2001), Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement : La protection du territoire et des activités agricoles, Document complémentaire révisé et Commission de protection du territoire agricole (2018), Guide d'élaboration d'une demande à portée collective.

LA DÉMARCHE

- [14] Afin d'éviter la multiplication des demandes à portée collective, la MRC, en collaboration avec les villes et municipalités qui la composent, a pris soin d'identifier et de soumettre tous les îlots déstructurés qu'elle reconnaît sur son territoire et qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation dans la demande précédente.
- [15] Ces îlots déstructurés ont été analysés selon chacun des critères établis à l'article 62 de la Loi et soumis au comité consultatif agricole (CCA) de la MRC. Des recommandations ont été formulées.
- [16] Ils ont également été présentés au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ).
- [17] Ainsi, le 23 juin 2020, la MRC de L'Assomption a déposé cette demande accompagnée d'une fiche synthèse pour chacun des îlots déstructurés ciblés, identifiant notamment les propriétés vacantes, les usages existants, les lots touchés ainsi qu'une analyse basée sur tous les critères de l'article 62 de la Loi.
- [18] Les services professionnels de la Commission ont analysé la demande. Des échanges entre les services professionnels de la Commission, de la MRC et de l'UPA ont également eu lieu.
- [19] Le 20 août 2021, la Commission présente sa position à la MRC et à l'UPA, îlot par îlot, sous la forme d'une grille d'analyse.
- [20] Le 19 octobre suivant, la MRC dépose un complément à son argumentaire. À la même date, la Fédération de l'UPA fait parvenir un courriel dans lequel elle affirme être en accord avec la position préliminaire de la Commission. Elle ajoute que les discussions qui auront lieu lors de la rencontre du 3 novembre 2021 devraient lui permettre de confirmer ou d'infirmer sa position.
- [21] Le 3 novembre 2021, la Commission tient une rencontre par visioconférence en présence de :
- Monsieur Louis Robin, urbaniste stagiaire, conseiller en aménagement et géomatique, MRC
 - Monsieur Martin Lapointe, directeur de l'aménagement du territoire, MRC
 - Monsieur Sébastien Nadeau, maire de L'Assomption
 - Monsieur Steve Plante, maire de L'Épiphanie
 - Monsieur Marc-Antoine Langlois, urbaniste, technicien en urbanisme, alors à l'emploi de la Ville de L'Épiphanie
 - Monsieur Charles Bergeron, directeur du Service d'Aménagement et d'Environnement, Fédération de l'UPA Lanaudière
 - Monsieur Stéphane Sansfaçon, président du syndicat de base, UPA L'Assomption–Les Moulins

- [22] À l'occasion de cette rencontre, la Commission fait un bref historique de la demande et rappelle les objectifs de la démarche ainsi que les lignes directrices du *Guide d'élaboration d'une demande à portée collective pour la délimitation des îlots déstructurés*.
- [23] La Commission expose ensuite sa position îlot par îlot et les discussions permettent d'arriver à un consensus.
- [24] Un document de travail est expédié aux personnes intéressées pour s'assurer qu'il représente bien le consensus établi. Outre quelques coquilles, celles-ci en confirment le contenu.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [25] Le 28 avril 2022, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devait être autorisée en partie, tel que convenu lors de la rencontre du 3 novembre 2021.

LES AVIS FAVORABLES

- [26] Le 10 juin 2022, la Fédération de l'UPA Lanaudière déposait au dossier de la Commission sa résolution d'appui à l'égard de l'analyse et de l'annonce faite dans l'orientation préliminaire du 28 avril 2022.
- [27] Le 6 juillet suivant, la MRC demanderesse faisait de même en déposant sa résolution 22-05-104, adoptée le 25 mai précédent et appuyant le contenu de l'orientation préliminaire.
- [28] Enfin, toujours en date du 6 juillet 2022, la Commission recevait également la résolution d'appui des trois villes et de la municipalité de Paroisse concernées par la demande.
- [29] Cela dit, l'obligation procédurale prévue par l'article 62.6 de la Loi est maintenant respectée et plus rien ne s'oppose à ce que la Commission rende une décision favorable conforme à l'annonce contenue dans l'orientation préliminaire du 28 avril 2022.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [30] La Commission estime que le consensus entre les parties quant à la délimitation des îlots déstructurés et les conditions d'implantation résidentielle s'y rattachant, soit celles conduisant à une gestion rigoureuse de l'implantation de nouvelles résidences hors de ces îlots en milieu agricole, respectent les critères applicables de la Loi.

- [31] En effet, les îlots déstructurés identifiés et convenus représentent des sous-ensembles de la zone agricole dont les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont pratiquement inexistantes ou irréalistes, en raison notamment de la fragmentation des lots, de contraintes naturelles et de la présence de résidences existantes. Ces îlots sont donc circonscrits et l'implantation de résidences y est permise, laquelle n'aura en pratique aucune incidence négative sur la protection du territoire et des activités agricoles à long terme, puisque leur présence aura pour effet de combler des espaces libres à l'intérieur de limites fixes.
- [32] Ainsi, l'entente intervenue n'a pas de conséquence significative sur les activités agricoles existantes et sur leur développement, ni sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants, compte tenu des utilisations résidentielles présentes qui génèrent déjà des distances séparatrices visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles.
- [33] Finalement, la Commission conclut que l'entente intervenue, avec la décision 69533, traduit une véritable vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des villes de L'Assomption, L'Épiphanie et Repentigny ainsi que sur celui de la municipalité de la Paroisse de Saint-Sulpice, 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 support cartographique préparé le 17 novembre 2021 et déposé au greffe de la Commission.

Ces autorisations sont assujetties aux conditions suivantes.

Pour les îlots déstructurés

1. Dans les îlots, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un emplacement résidentiel, 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.

Pour l'ensemble du territoire agricole de la MRC

2. Il est possible d'implanter une résidence dans les situations énoncées ci-dessous :
 - a) 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.

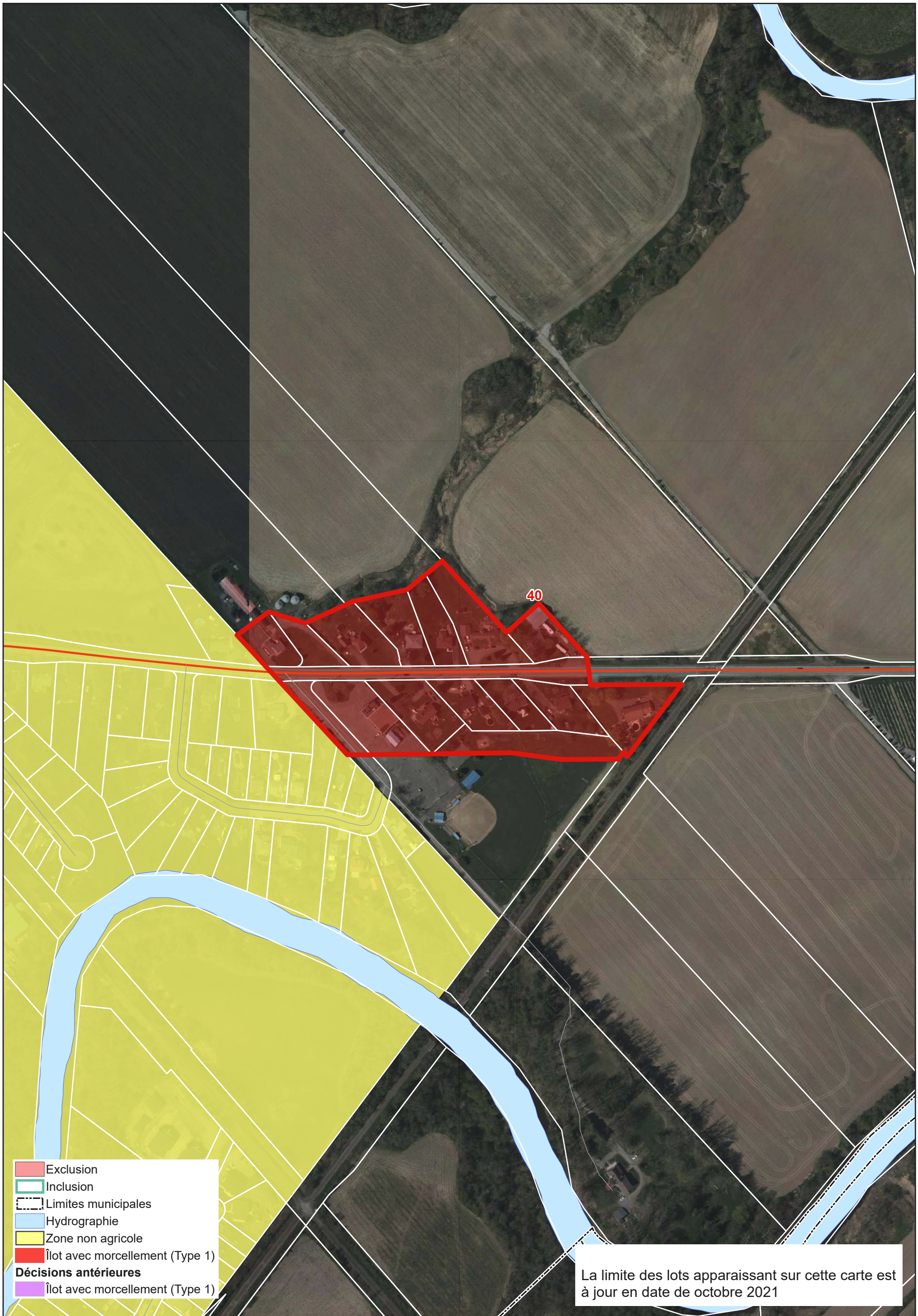
- b) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence en vertu des articles 101 et 103 de la Loi, là où il y avait des services publics (aqueduc et/ou égout) avant le 24 août 2010.
 - c) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la reconstruction d'une résidence en vertu de l'article 31 de la Loi.
 - d) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence en vertu des articles 101 et 103 de la Loi, là où il n'y avait pas de services publics (aqueduc et/ou égout) le 24 août 2010. Dans ce cas, le nouvel emplacement résidentiel formé à partir d'une superficie de droits acquis reconnue aux articles 101 et 103 de la Loi ne pourra être créé, si la superficie conservée avec la résidence ayant généré de tels droits ne comporte pas une superficie équivalente bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.
 - e) Pour donner suite à une décision de la Commission ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ) autorisant l'utilisation à des fins résidentielles.
3. Les deux seuls types de demandes d'autorisation, visant l'implantation d'une résidence, pouvant encore être acheminés à la Commission sont les suivants :
- a) Pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits acquis en vertu des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi, 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 autorisée par la Commission pour des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles ou bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi à de telles fins.
4. La MRC devra produire un rapport annuel (année civile) à la Commission et à la Fédération de l'UPA de Lanaudière comprenant le nombre de résidences construites selon la présente décision et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, comme les numéros de lot, le cadastre et la municipalité concernée.



M^e Michel Blais, vice-président
Président de la formation



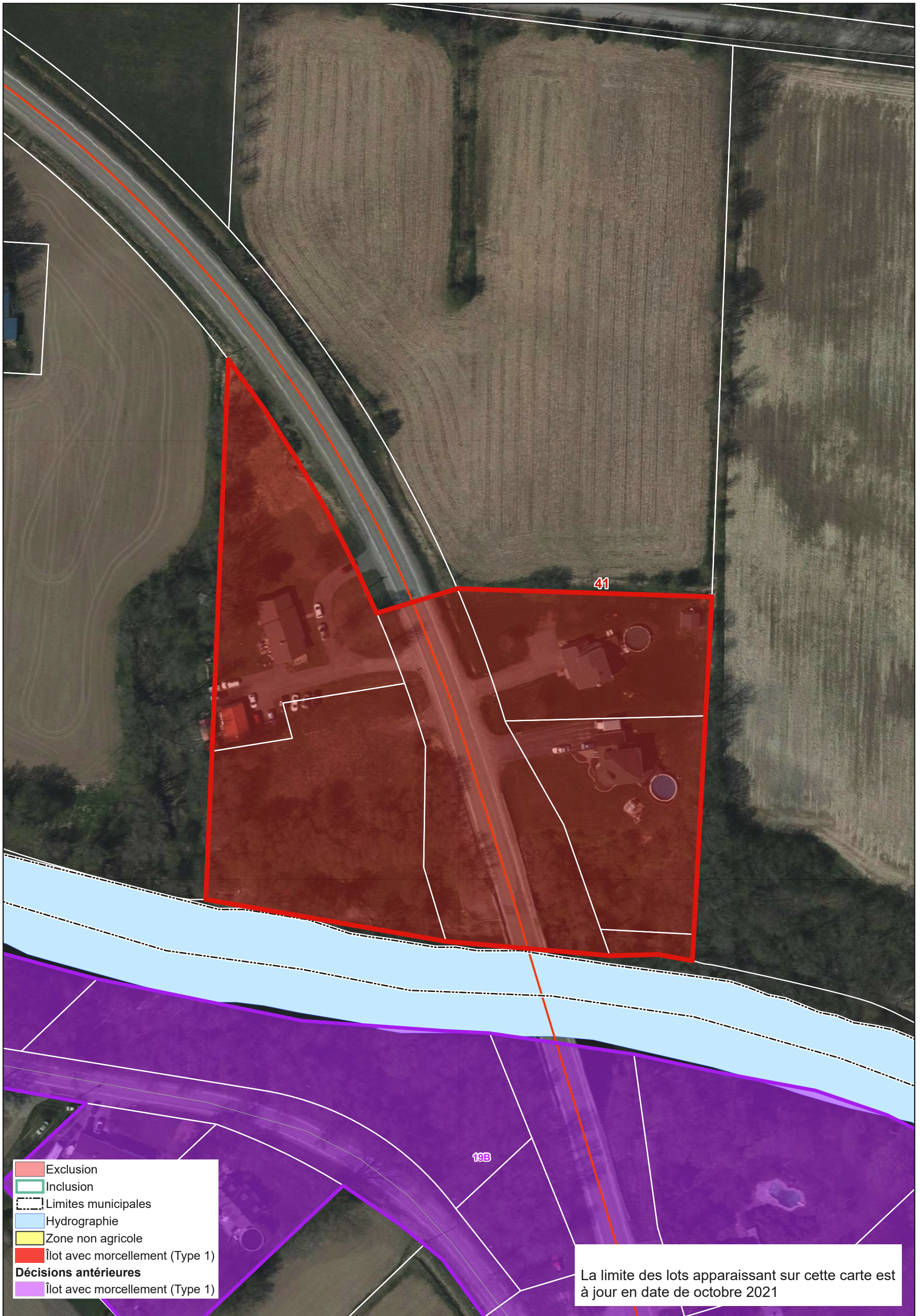
Richard Wieland, vice-président



Îlots déstructurés MRC L'Assomption

428325

L'Épiphanie - Îlot 40

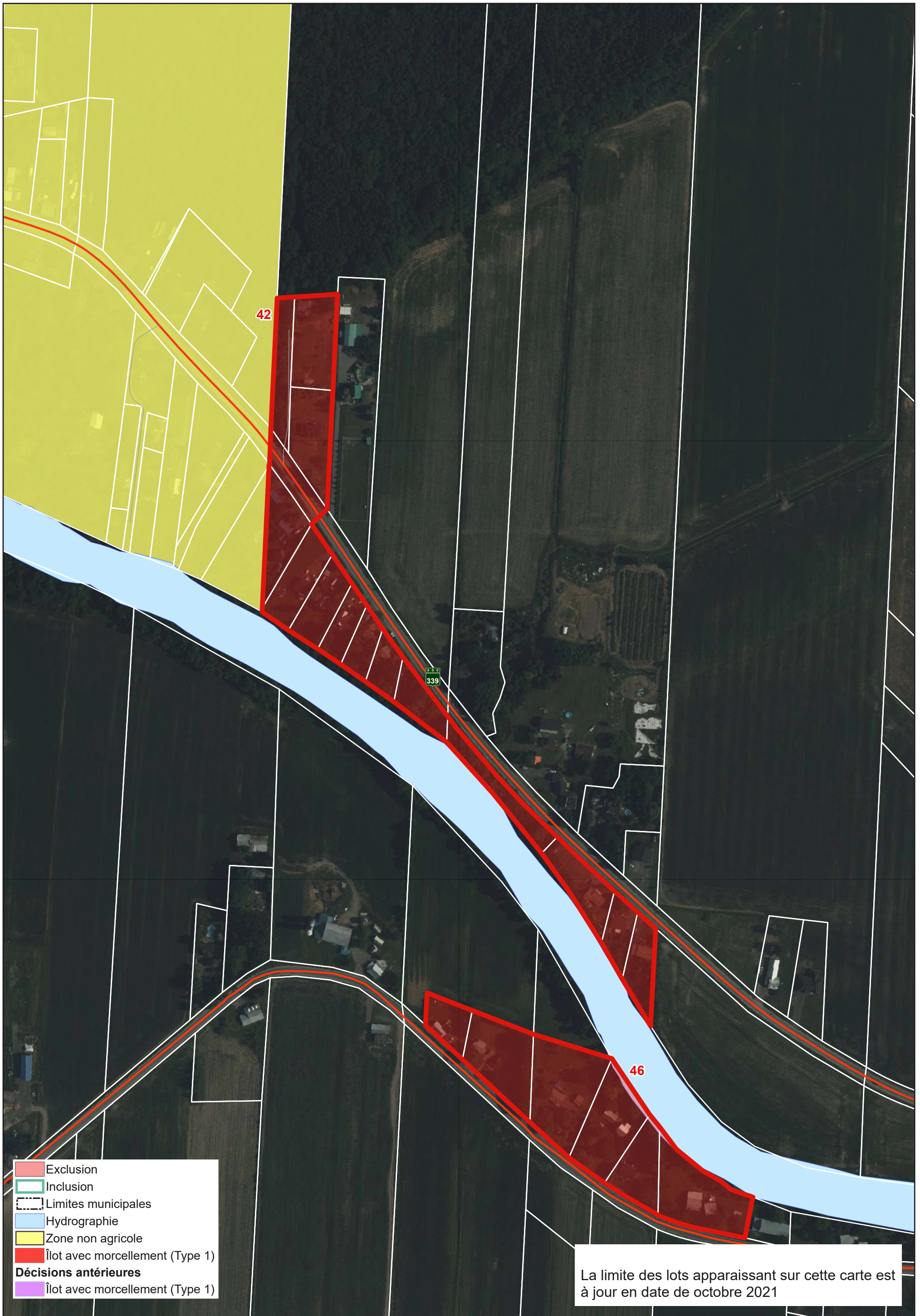


- Exclusion
- Inclusion
- Limites municipales
- Hydrographie
- Zone non agricole
- Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

La limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date de octobre 2021

Îlots déstructurés MRC L'Assomption
428325
 L'Épiphanie - Îlot 41



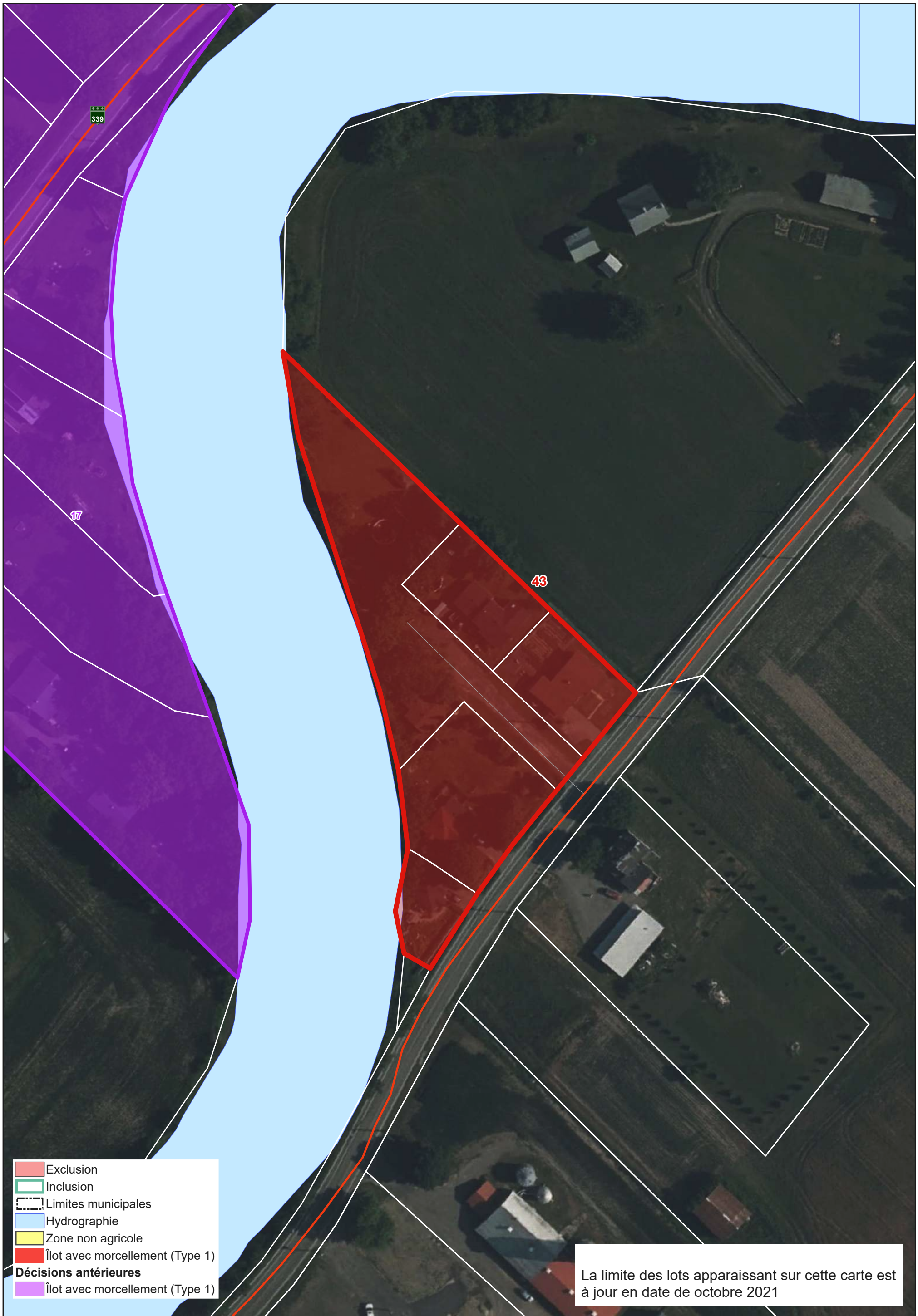


- Exclusion
- Inclusion
- Limites municipales
- Hydrographie
- Zone non agricole
- Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

La limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date de octobre 2021

Îlots déstructurés MRC L'Assomption
428325
 L'Épiphanie - Îlot 42



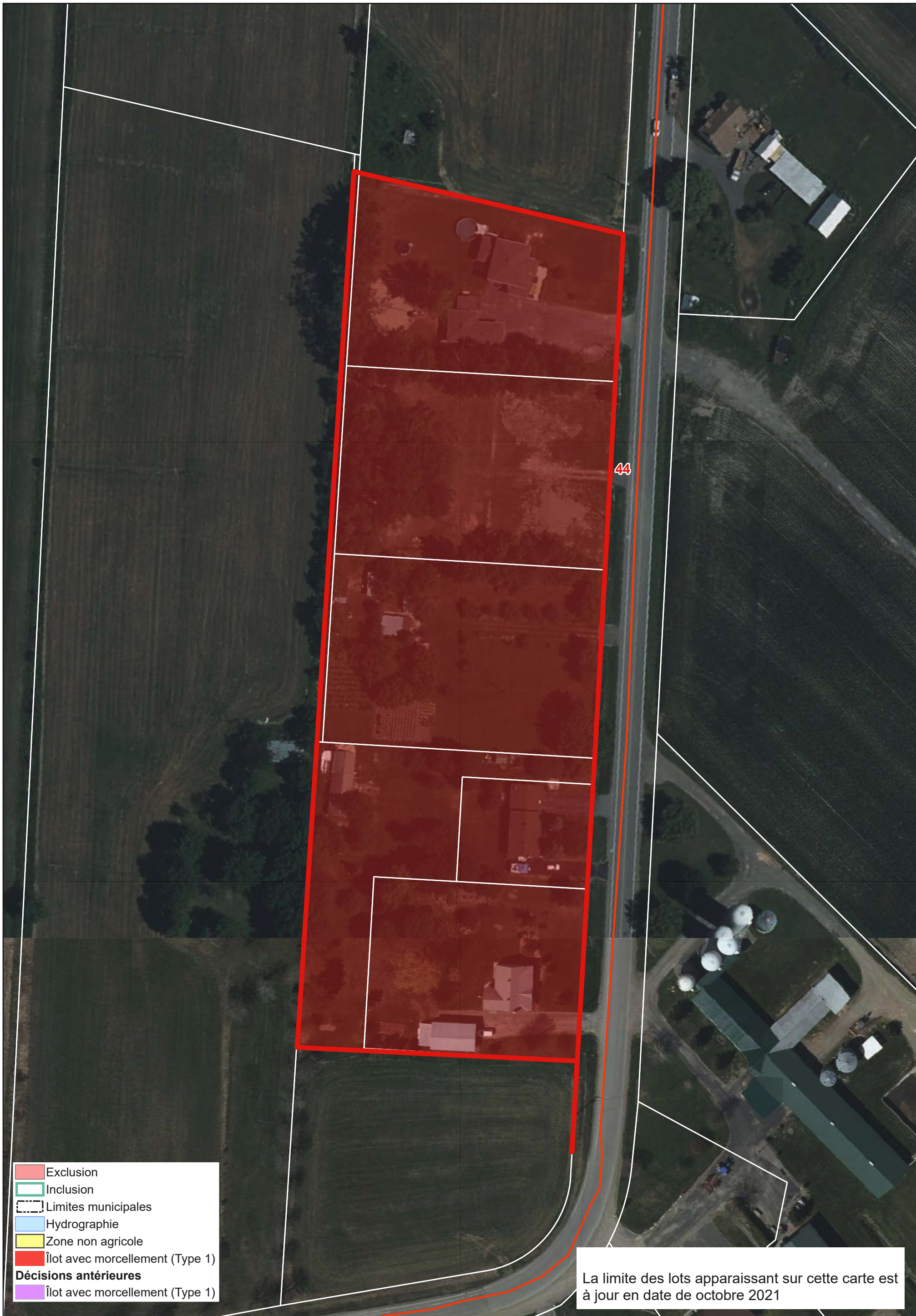


- Exclusion
 - Inclusion
 - Limites municipales
 - Hydrographie
 - Zone non agricole
 - Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

La limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date de octobre 2021

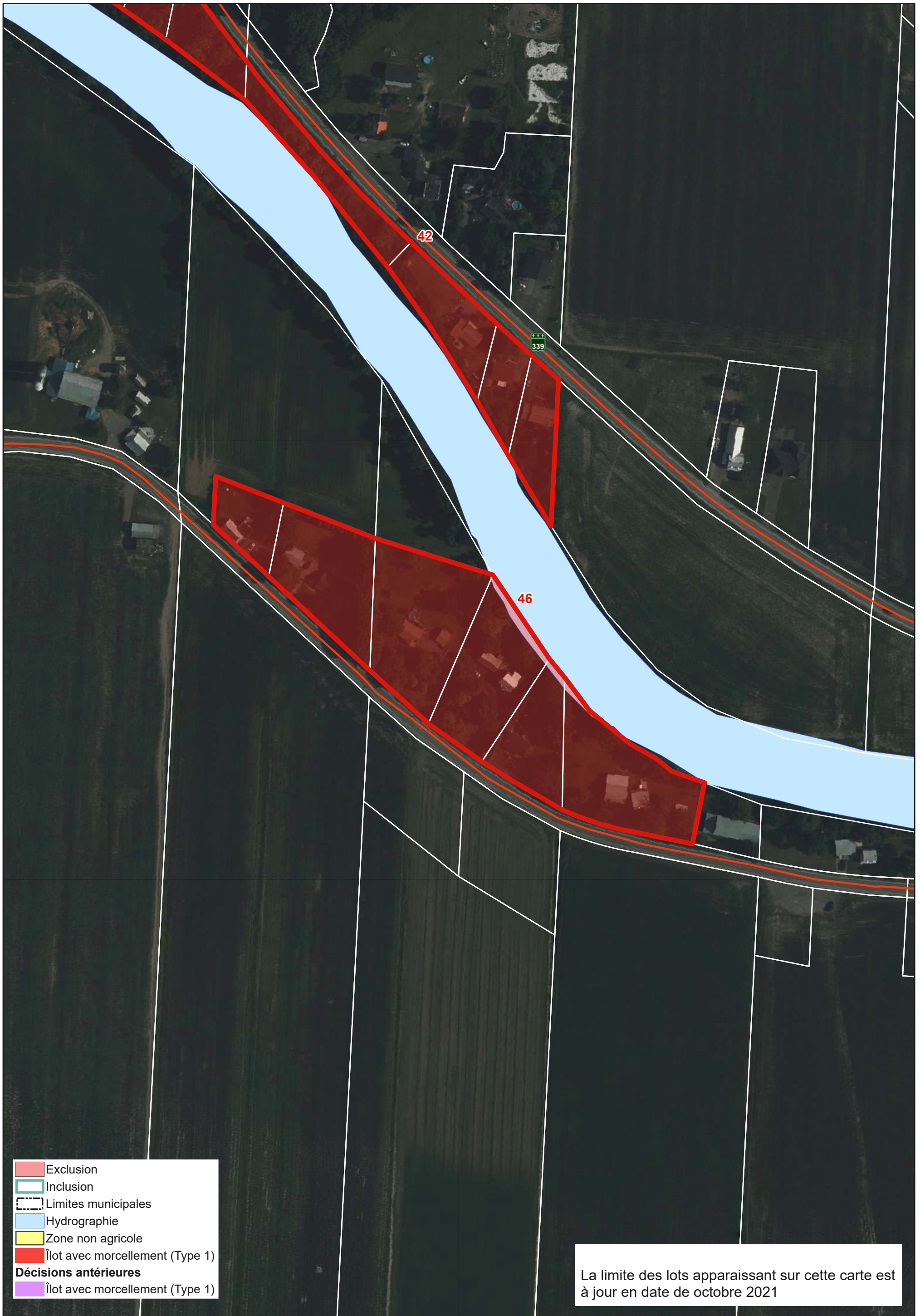
Îlots déstructurés MRC L'Assomption
428325
 L'Épiphanie - Îlot 43





Îlots déstructurés MRC L'Assomption
428325
 L'Épiphanie - Îlot 44





- Exclusion
- Inclusion
- Limites municipales
- Hydrographie
- Zone non agricole
- Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

La limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date de octobre 2021

Îlots déstructurés MRC L'Assomption
428325
 L'Épiphanie - Îlot 46





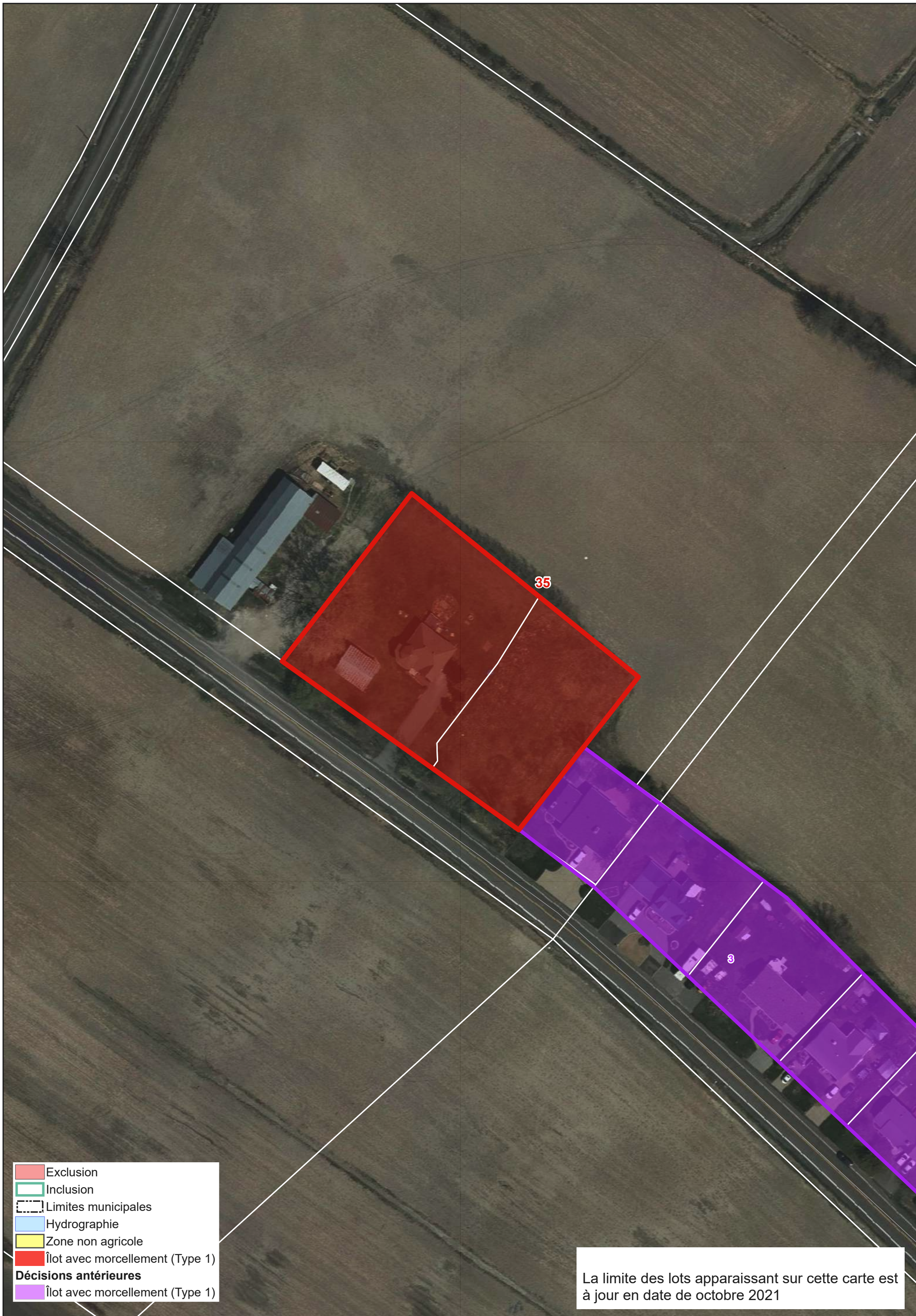
- Exclusion
- Inclusion
- Limites municipales
- Hydrographie
- Zone non agricole
- Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

La limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date de octobre 2021

Îlots déstructurés MRC L'Assomption 428325

L'Assomption - Îlot 49

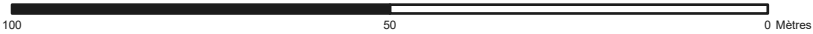




- Exclusion
- Inclusion
- Limites municipales
- Hydrographie
- Zone non agricole
- Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

La limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date de octobre 2021

Îlots déstructurés MRC L'Assomption
428325
 Repentigny - Îlot 35





- Exclusion
- Inclusion
- Limites municipales
- Hydrographie
- Zone non agricole
- Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

La limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date de octobre 2021

Îlots déstructurés MRC L'Assomption
428325
 Saint-Sulpice - Îlot 37



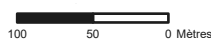


- Exclusion
- Inclusion
- Limites municipales
- Hydrographie
- Zone non agricole
- Îlot avec morcellement (Type 1)
- Décisions antérieures**
- Îlot avec morcellement (Type 1)

Îlots déstructurés MRC L'Assomption

428325

Saint-Sulpice - Îlot 38



**Partie 2 : Dossier déposé à la
CPTAQ dans le cadre de la
demande à portée collective**



27 mai 2020

**DÉPÔT DE LA NOUVELLE DEMANDE
À PORTÉE COLLECTIVE**

Rédaction	Louis Robin Conseiller en aménagement et géomatique
Vérification et autorisation	Martin Lapointe, urb Directeur de l'aménagement du territoire  
Version	27 mai 2020
Numéro de dossier	9-2-0
Numéro de la résolution	20-05-091
Séance du Conseil	27 mai 2020

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières.....	ii
Liste des tableaux.....	ii
Liste des figures.....	iii
Liste des cartes.....	iii
1. Mise en contexte.....	1
1.1. Retour sur la précédente demande.....	1
1.2. Motifs de la nouvelle demande :.....	3
2. Particularités régionales.....	4
2.1. Comparaison des statistiques de la MRC de L'Assomption aux MRC de la région administrative de Lanaudière et aux MRC constituant la couronne nord de Montréal.....	9
2.2. Particularités et caractéristiques de la zone agricole du territoire de la MRC de L'Assomption.....	13
3. Présentation des secteurs visés par la nouvelle demande à portée collective.....	15
4. Approches de concertation réalisées auprès des différents partenaires.....	60

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Répartition des îlots déstructurés au sein du territoire de la MRC de L'Assomption.....	1
Tableau 2 : Orientations d'aménagement relatives aux normes de densité résidentielle.....	4
Tableau 3 : Indicateur de suivi de la densité pour les projets de redéveloppement résidentiels au sein des périmètres urbains de la MRC pour la période de référence 2011-2016.....	6
Tableau 4 : Classification des ménages et des types de constructions résidentielles selon les données du recensement fédéral de 2016.....	7
Tableau 5 : Tableau 5 : Classification des types d'occupants résidentiels selon les données du recensement fédéral de 2016.....	8
Tableau 6 : Variation de la population et du nombre de ménages des MRC de la région administrative de Lanaudière et des MRC constituant la couronne nord de Montréal, selon les données des recensements fédéraux des années 2011 et 2016.....	9
Tableau 7 : Projection de la population des municipalités de la MRC de L'Assomption pour l'année 2031, selon les projections de l'ISQ.....	11
Tableau 8 : Variation de la population des MRC de la région administrative de Lanaudière et des MRC constituant la couronne nord de Montréal, selon les données du recensement fédéral de l'année 2016 et les projections 2031 de l'ISQ.....	12
Tableau 9 : Répartition de la zone agricole au sein du territoire de la MRC de L'Assomption.....	13
Tableau 10 : Superficie des contraintes physiques et des usages non agricoles de la zone agricole de la MRC de L'Assomption.....	14
Tableau 11 : Répartition des modifications apportées aux îlots déstructurés de la MRC de L'Assomption.....	15

LISTE DES FIGURES

Figure 1 :	Taux de variation de la population et du nombre de ménages des MRC de la région administrative de Lanaudière et des MRC constituant la couronne nord de Montréal, selon les données des recensements fédéraux des années 2011 et 2016.....	10
------------	--	----

LISTE DES CARTES

Carte 1 :	Localisation des îlots déstructurés existants.....	2
Carte 2 :	Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective.....	16
Carte 3 :	Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective : L'Épiphanie.....	17
Carte 4 :	Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective : L'Assomption.....	18
Carte 5 :	Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective : Repentigny.....	19
Carte 6 :	Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective : Saint-Sulpice.....	20

1. MISE EN CONTEXTE

1.1. Retour sur la précédente demande

En 2012, la Commission de Protection du Territoire agricole du Québec (CPTAQ) a rendu sa décision 369 533 visant à reconnaître la délimitation de 43 îlots déstructurés¹ sur le territoire de la MRC de L'Assomption. Le processus d'élaboration de la première demande à portée collective, entamé durant l'année 2010, fut débuté dans un contexte de révision de la deuxième génération du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR). D'ailleurs, le SADR de troisième génération est entré en vigueur dans les 10 mois suivant ladite décision de la Commission.

Tableau 1 : Répartition des îlots déstructurés au sein du territoire de la MRC de L'Assomption








Municipalités	nombre d'îlots
L'Assomption	25
L'Épiphanie	7
Repentigny	4
Saint-Sulpice	3
Total	39

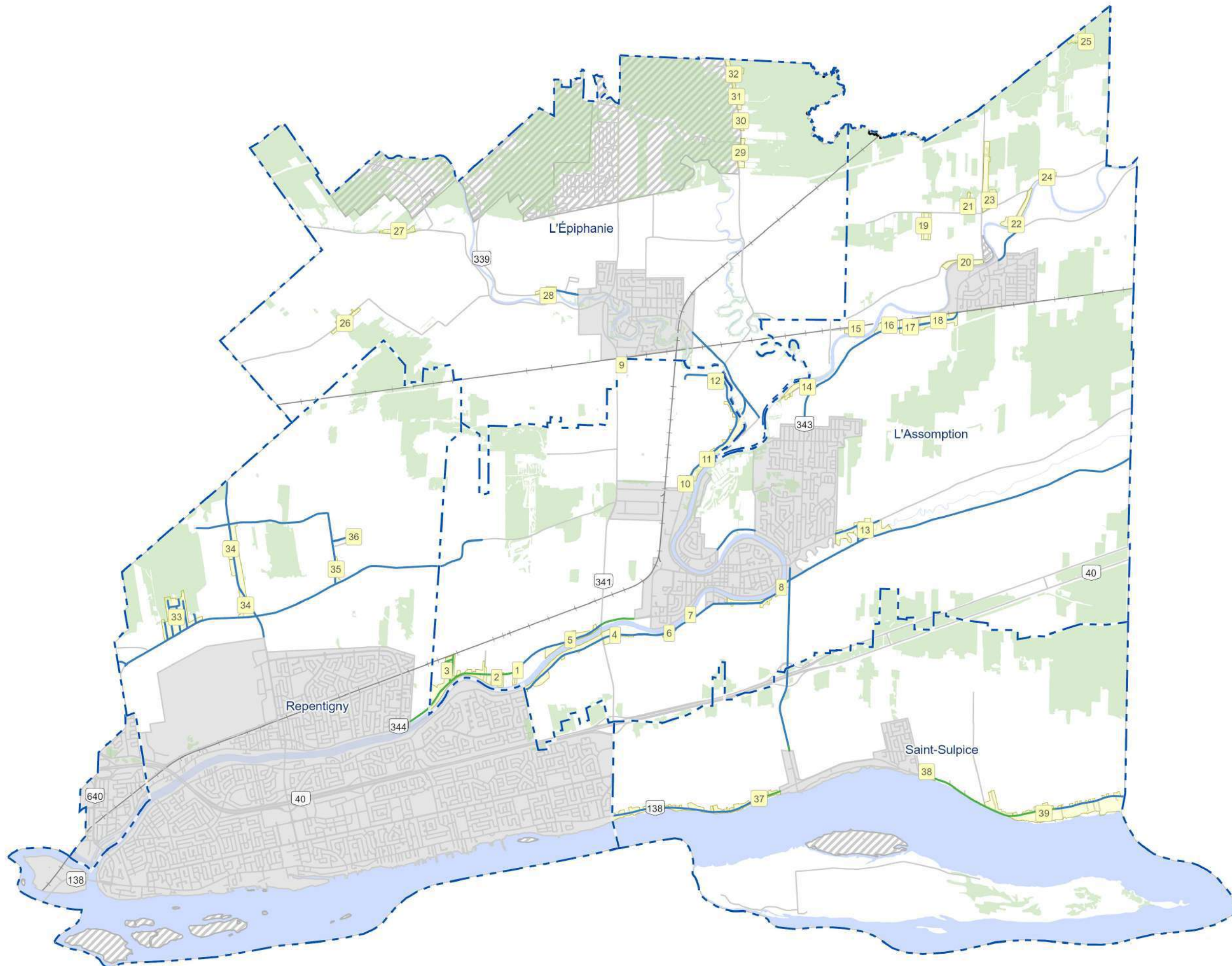
Ces 8 dernières années, marquées par la reconnaissance des îlots déstructurés, ont démontré qu'il était possible d'assurer un développement durable de la vocation résidentielle au sein des aires d'affectation agricole du territoire de la MRC. Il fut constaté que le faible potentiel de développement des îlots déstructurés n'a pas engendré d'impacts significatifs quant à l'ajout de nouveaux logements au sein du territoire agricole. Les perspectives estimées lors du dépôt de la précédente demande furent d'environ 97 nouveaux logements pour l'intégralité des municipalités concernées. Depuis 2012, 81 nouveaux logements, dont 30 de ces derniers sont compris dans 2 nouvelles constructions situées sur le territoire de la ville de L'Assomption, ont été recensés dans nos îlots déstructurés existants².

¹ Les 43 îlots déstructurés de la décision 369 533 de la CPTAQ ont été intégrés au SADR sous la forme regroupée de 39 îlots déstructurés.

² Étant partiellement constitué de bâtiments multifamiliaux en situation de droits acquis, l'îlot déstructuré #3 de la Ville de L'Assomption peut permettre, sur un nombre restreint de propriétés, la construction de nouvelles résidences multifamiliales de plus de deux logements.

Localisation des îlots déstructurés existants

-  Îlot déstructuré existant
- Réseaux hors PU
 -  Aqueduc
 -  Aqueduc et égout
 -  Limite municipale
 -  Périmètres d'urbanisation (PU)
 -  Zone blanche hors PU
 -  Couvert forestier



1: 75 000 (Format 11" x 17")

Réalisée par: MRC de L'Assomption

Réalisée le: 14 avril 2020

1.2. Motifs de la nouvelle demande :

Au fil des dernières années, la MRC a reçu diverses requêtes de citoyens et de municipalités afin d'y évaluer les possibilités de caractériser de nouvelles zones ou d'apporter des correctifs mineurs à certains îlots qui ont déjà fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ. Considérant que la MRC entreprendra sous peu la révision de son principal outil de planification³, il est souhaité de procéder au dépôt d'une nouvelle demande à portée collective afin d'y inclure quelques modifications mineures qui ont été considérées pertinentes pour assurer un bon encadrement de nos vocations résidentielles sises en aires d'affectation agricole.

Il importe de préciser que la précédente demande à portée collective a délimité les secteurs où il pouvait y avoir un réel potentiel de nouvelles constructions résidentielles au sein de la zone agricole, et ce, tout en minimisant les contraintes sur les activités agricoles environnantes. L'objectif de la présente demande n'est donc pas de créer de nouveaux secteurs ayant de forts potentiels de développement, mais plutôt de reconnaître et de circonscrire de nouvelles zones actuellement densément habitées, n'offrant aucun ou peu de potentiel de développement résidentiel. Il y a également une volonté d'y simplifier le traitement des demandes de permis, d'y optimiser l'occupation de certains terrains vacants disposant de peu de potentiel agricole et d'y régulariser le dossier de certains cas de pertes de droits acquis. La nouvelle demande à portée collective propose donc 18 modifications à la précédente demande, soit :

- La création de 10 nouveaux îlots déstructurés ;
- La modification de 8 délimitations d'îlots existants.

³ Le SADR de 3^e génération est entré en vigueur le 19 décembre 2012. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) mentionne qu'un schéma d'aménagement doit être révisé à compter de la date du 5^e anniversaire de son entrée en vigueur. Puisque le gouvernement procède actuellement à l'élaboration de nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT), la MRC a demandé un report de 2 ans pour l'adoption du premier projet de SADR de quatrième génération (19 décembre 2021).

2. PARTICULARITÉS RÉGIONALES

La MRC de L'Assomption est constituée de 5 municipalités distinctes, soit :

- La Ville de Charlemagne;
- La Ville de L'Assomption;
- La Ville de L'Épiphanie;
- La Ville de Repentigny;
- La Paroisse de Saint-Sulpice.

Ces municipalités, à l'exception de la Ville de L'Épiphanie, sont situées sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La MRC évolue dans un contexte métropolitain d'aménagement et de développement du territoire.

Par le biais de son SADR de 3^e génération, la MRC de L'Assomption a intégré, en conformité avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), des orientations et des objectifs visant la densification du territoire. Ces orientations et objectifs, ainsi que les normes visant leur mise en œuvre, ont été intégrés aux règlements municipaux via leur exercice de concordance qui a été complété, pour la plupart, au courant de l'année 2015.

Tableau 2 : Orientations d'aménagement relatives aux normes de densité résidentielle

Orientation du PMAD	Orientation du SADR
Orientation 1 — Un grand Montréal avec des milieux de vie durable	D — Gestion rationnelle des composantes urbaines et rurales de la MRC de L'Assomption
Objectif 1.1 — Orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du transport en commun métropolitain structurant	<i>D1 — Consolider les périmètres d'urbanisation existants</i>
Objectif 1.2 — Optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires TOD	OS-D1.2 – Concentrer et structurer l'urbanisation à l'échelle de la MRC

Associées à ces objectifs, plusieurs mesures visant la concentration des usages urbains à l'intérieur des périmètres urbains ont été intégrées au document complémentaire. Par exemple, depuis 2001, le Schéma d'aménagement révisé (SAR,

génération 2) interdit l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur des périmètres urbains en plus d'obliger l'accès aux 2 services pour les nouvelles constructions. Mais surtout, il intègre des normes de densité minimale devant être respectées par les nouveaux projets de développement et de redéveloppement résidentiels. Pour répondre aux obligations du PMAD, ces normes varient, entre autres, en fonction de la proximité au réseau de transport en commun structurant et des particularités des milieux. Le SADR et le PMAD prévoient une augmentation graduelle des densités minimales hors TOD sur 4 périodes de 5 ans. La première période de référence se terminait en 2016.

Durant cette première période (2011-2016), 2 026 logements ont été construits sur une superficie vacante nette de 91 ha, soit l'équivalent d'une densité brute de 17,8 log/ha. Toutefois, les règlements de concordance intégrant les normes de densité ont pris effet au courant de l'année 2015. Si l'on calcule la densité des projets réalisés suivant l'entrée en vigueur des règlements municipaux, on obtient une densité moyenne régionale de 21 log/ha (143 logements sur 5,4 ha nets de terrains vacants).

Une analyse du territoire de la MRC réalisée en 2017 a permis de caractériser les terrains vacants. Lors de cet exercice, ces derniers totalisaient une superficie de 114 ha et se répartissaient en 357 unités d'évaluation. Le développement de nos périmètres d'urbanisation étant complété, la majorité de ces terrains ont des caractéristiques particulières qui expliquent leur état. En effet, 15 % des terrains identifiés sont soumis à des contraintes à l'occupation du sol (plaines inondables, milieux humides, zones sujettes à des risques de mouvement de terrain, proximité d'un réseau ferroviaire) et 70 % d'entre eux sont des terrains intercalaires de petites superficies et localisés au sein d'un milieu homogène de plus faible densité. Ces caractéristiques rendent plus difficile leur développement et surtout leur densification.

De plus, la MRC dispose également d'un cadre réglementaire visant à régir les normes minimales de densification pour les projets de redéveloppement résidentiel au sein de nos périmètres urbains. Certaines zones de forte densification, délimitées par leur proximité aux aires « Transit Oriented Development » (TOD) et aux corridors de transport en commun, doivent désormais appliquer une cible de densité minimale atteignant 40 à 70 logements à l'hectare pour tout nouveau projet de développement ou de redéveloppement résidentiel.

Tableau 3 : Indicateur de suivi de la densité pour les projets de redéveloppement résidentiel au sein des périmètres urbains de la MRC pour la période de référence 2011-2016

Projets de redéveloppement résidentiel localisés à l'intérieur d'une aire TOD ou d'un corridor de transport collectif				
Municipalité	Nb. de projets	Nb. de logements	Plage de densité (log./ha)	Moyenne de densité (log./ha)
Charlemagne				
Gare Repentigny	4	51	40 à 64	45
Gare projetée Charlemagne	9	148	22 à 137	64
L'Assomption				
Gare projetée de L'Assomption	12	74	5 à 69	34
Repentigny				
Gare Repentigny	3	19	9 à 61	31
Terminus Repentigny	1	40	86	86
Gare projetée Charlemagne	1	1	13	13
Corridor TC	10	162	9 à 83	58
Projets de redéveloppement résidentiel localisés à l'extérieur d'une aire TOD et d'un corridor de transport collectif				
Municipalité	Nb. de projets	Nb. de logements	Plage de densité (log./ha)	Moyenne de densité (log./ha)
Charlemagne				
Redéveloppement léger ⁴	3	17	42 à 61	49
L'Assomption				
Redéveloppement lourd ⁵	1	57	45	45
Redéveloppement léger	30	55	20 à 98	44
Repentigny				
Redéveloppement lourd	6	219	32 à 81	52
Redéveloppement léger	2	7	17 à 22	35
Saint-Sulpice				
Redéveloppement léger	2	16	26 à 34	30

⁴ Tout projet de redéveloppement correspondant à la définition suivante, réalisé sur un terrain ou un ensemble de terrains de moins de 3 000 m² :

- un projet de conversion d'un ou de plusieurs lots à usage commercial, industriel ou institutionnel vers un usage résidentiel ;
- un projet intégré (fonctions commerciale et/ou résidentielle). Toutefois, la superficie allouée à l'usage commercial et à son espace de stationnement afférent est exclue du présent calcul ;
- un projet de conversion d'un ou de plusieurs lots à usage résidentiel comprenant un (1) logement vers un projet résidentiel comprenant cinq (5) logements et plus.

⁵ Tout projet de redéveloppement correspondant à la définition précédente, mais réalisé sur un terrain ou un ensemble de terrains de plus de 3 000 m²

En somme, ce premier bilan démontre une densification continue de notre territoire. Il s'agit donc d'une densification « naturelle » de nos milieux de vie liée à un contexte métropolitain et de maturité territoriale (saturation de nos périmètres d'urbanisation).

Les statistiques du recensement fédéral de 2016 démontrent que la résidence unifamiliale détachée demeure le principal type d'habitation au sein de notre territoire, Ce mode d'occupation représente un taux de **59,4 %** de nos ménages alors que la somme des ménages établis dans un bâtiment de 2 logements ou plus en constitue un taux de **30,9%**.

Tableau 4 : Classification des ménages et des types de constructions résidentielles selon les données du recensement fédéral de 2016

Ménages selon les types de constructions résidentielles									
Municipalité	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Autre maison individuelle attenante	Appartement ou plain-pied dans un duplex	Appartement dans un immeuble de – de 5 étages	Appartement dans un immeuble de 5 étages ou +	Logement mobile	Total des ménages
Charlemagne	885	65	15	5	215	1 655	45	0	2 880
L'Assomption	5 280	720	130	70	465	1 870	5	190	8 735
L'Épiphanie	2 115	350	125	20	255	525	0	0	3 400
Repentigny	20 460	2 205	645	50	580	8 280	1 080	25	33 320
Saint-Sulpice	820	200	5	5	115	285	0	0	1 435
MRC de L'Assomption	29 560	3 540	920	150	1 630	12 615	1 130	215	49 770

Sources : Recensement 2016, Statistique Canada

Le recensement démontre également que **75,8 %** des ménages sont propriétaires de leur résidence.

Tableau 5 : Classification des types d'occupants résidentiels selon les données du recensement fédéral de 2016

Municipalité	Type d'occupant résidentiel			Total des ménages privés
	Propriétaire		Locataire	
	Autre que copropriété	Copropriété		
Charlemagne	860	745	1 275	2 880
L'Assomption	5 850	615	2 270	8 735
L'Épiphanie	2 240	135	1 025	3 400
Repentigny	21 245	4 900	7 175	33 320
Saint-Sulpice	890	225	320	1 435
MRC L'Assomption	31 080	6 620	12 070	49 770

Sources : Recensement 2016, Statistique Canada

Pour conclure, les plus récentes données de notre rôle d'évaluation démontrent que **2 197** de nos logements sont situés sur une propriété qui est complètement ou partiellement située dans la zone agricole permanente du Québec. Il appert donc que les logements en zone agricole représentent approximativement **4%** de l'ensemble des logements de la MRC.

2.1. Comparaison des statistiques de la MRC de L'Assomption aux MRC de la région administrative de Lanaudière et aux MRC constituant la couronne nord de Montréal

Dans le présent contexte, il est pertinent de comparer, selon les informations obtenues de notre bilan résidentiel 2011-2016, l'évolution démographique de la MRC de L'Assomption aux MRC de la région administrative de Lanaudière et celles constituant la couronne nord de Montréal.

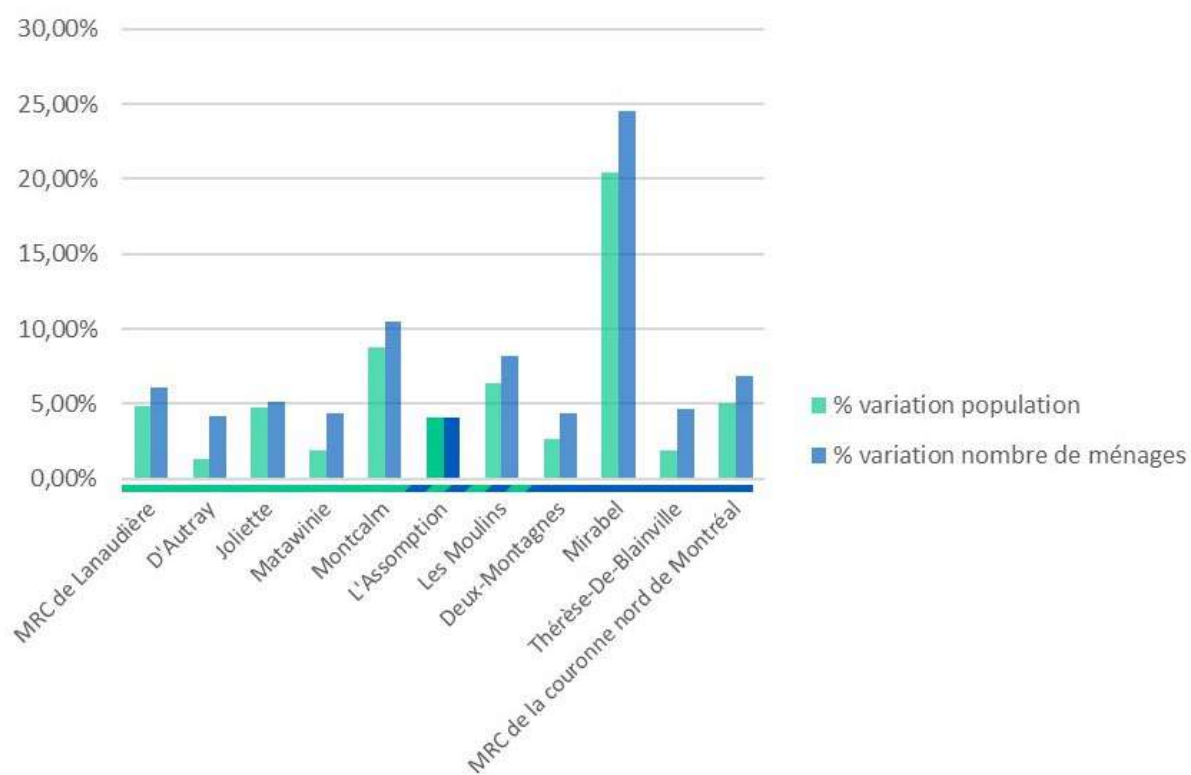
Durant ces 5 années, la MRC de L'Assomption a vu croître sa population de **4,10%**. Quant au nombre de ménages privés, il a progressé de **4,03%**. À première vue, nous pouvons constater que, pour cette première période de référence, les taux d'augmentation de la population et du nombre de ménages privés pour la MRC de L'Assomption ont été légèrement inférieurs aux statistiques globales des MRC de Lanaudière de la couronne nord de Montréal.

Tableau 6 : Variation de la population et du nombre de ménages des MRC de la région administrative de Lanaudière et des MRC constituant la couronne nord de Montréal, selon les données des recensements fédéraux des années 2011 et 2016

	MRC	2011		2016		% de variation	
		population	nombre de ménages privés	population	nombre de ménages privés	population	nombre de ménages privés
Lanaudière	Total des MRC de Lanaudière	471 748	190 470	494 796	202 140	4,89%	6,13%
	D'Autray	41 650	17 490	42 189	18 220	1,29%	4,17%
	Joliette	63 551	28 240	66 550	29 700	4,72%	5,17%
	Matawinie	49 516	22 170	50 435	23 140	1,86%	4,38%
	Montcalm	48 378	19 560	52 596	21 610	8,72%	10,48%
	L'Assomption	119 840	47 835	124 759	49 765	4,10%	4,03%
Couronne nord de Montréal	Les Moulins	148 813	55 175	158 267	59 705	6,35%	8,21%
	Deux-Montagnes	95 670	38 100	98 203	39 745	2,65%	4,32%
	Mirabel	41 957	15 765	50 513	19 630	20,39%	24,52%
	Thérèse-De-Blainville	154 144	58 055	157 103	60 760	1,92%	4,66%
	Total des MRC de la couronne nord de Montréal	560 424	214 930	588 845	229 605	5,07%	6,83%

Sources : Recensements de 2011 et 2016, Statistique Canada

Figure 1 : Taux de variation de la population et du nombre de ménages des MRC de la région administrative de Lanaudière et des MRC constituant la couronne nord de Montréal, selon les données des recensements fédéraux des années 2011 et 2016



Sources : Recensements de 2011 et 2016, Statistique Canada

Ces statistiques permettent également de différencier le contexte de développement de la MRC de L'Assomption à celui des MRC limitrophes, dont Les Moulins et de Montcalm.

Tous les ans, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) publie un rapport quant aux flux migratoires interrégionaux. Le rapport 2018-2019, mis à jour en date du 24 mars 2020, démontre que la région administrative de Lanaudière est la 3^e destination de préférence des migrants montréalais. Ce même rapport démontre également que 46,3% des entrants lanauchois proviennent de la région administrative de Montréal. Sur ces derniers, **39,5%** ont établi domicile dans la MRC de L'Assomption, alors que 40,1 % et 5,6% respectivement ont établi domicile dans les MRC Les Moulins et de Montcalm.

Tel que mentionné précédemment, les périmètres urbains des municipalités locales de la MRC arrivent à saturation. Le phénomène de rareté des terrains vacants vient donc nécessairement contraindre l'ajout de nouveaux ménages au sein de nos municipalités. Afin d'optimiser l'occupation de l'espace urbain, la MRC et ses municipalités ont intégré de nouvelles normes de gestion des densités et des projets de redéveloppement résidentiel. À cela s'ajoute le déploiement d'une stratégie de développement économique orientée sur la mise en place de pôles d'innovation et la consolidation des pôles d'activités économiques existants.

À ce jour, la MRC de L'Assomption possède une population de **127 605 personnes**.⁶ Selon les statistiques de l'ISQ, la MRC devrait accueillir 8 595 nouveaux habitants durant les 11 prochaines années. Le rapport sur la « population projetée dans les municipalités du Québec 2016-2031 » démontre qu'une forte proportion de ces nouveaux arrivants s'établiront dans les villes de L'Assomption et de Repentigny.

Tableau 7 : Projection de la population des municipalités de la MRC de L'Assomption pour l'année 2031, selon les projections de l'ISQ

Municipalités	Population 2016	Population projetée 2031	% variation 2016-2031
L'Assomption	22 604	29 218 (+ 6 614)	29,3
L'Épiphanie	8 734	9 258 (+ 524)	6
Charlemagne	5 946	5 895 (- 51)	-0,9
Repentigny	84 538	88 387 (+ 3 849)	4,6
Saint-Sulpice	3 453	3 436 (- 17)	-0,5

Source : Population projetée dans les municipalités du Québec, scénario Référence (A), 2016-2036, ISQ.

⁶ Décret numéro 1214-2019, 11 décembre 2019

Au plan régional, nous pouvons constater que la MRC de L'Assomption (**9,2 %**) obtiendra un taux de variation inférieur aux moyennes des MRC de la région administrative de Lanaudière (**13,4 %**) et aux MRC de la couronne nord de Montréal (**14,8 %**). Les prévisions 2016-2041 de l'ISQ semblent donc démontrer une continuation des tendances observées lors de notre première période de référence 2011-2016.

Tableau 8 : Variation de la population des MRC de la région administrative de Lanaudière et des MRC constituant la couronne nord de Montréal, selon les données du recensement fédéral de l'année 2016 et les projections 2031 de l'ISQ

	MRC	population projetée en 2031	% variation 2016-2031
Lanaudière	Total des MRC de Lanaudière	561 000	13,4
	D'Autray	45 000	6,7
	Joliette	76 100	14,4
	Matawinie	56 000	11,0
	Montcalm	63 400	20,5
Couronne nord de Montréal	L'Assomption	136 200	9,2
	Les Moulins	184 300	16,4
	Deux-Montagnes	112 200	14,3
	Mirabel	68 600	35,8
	Thérèse-De-Blainville	174 400	11,0
	Total des MRC de la couronne nord de Montréal	675 700	14,8

Sources : Recensement 2016 de Statistique Canada et Perspectives démographiques des MRC du Québec 2016-2041 de l'ISQ

2.2. Particularités et caractéristiques de la zone agricole du territoire de la MRC de L'Assomption.

Située dans le Québec méridional, la MRC de L'Assomption bénéficie de conditions favorables pour la pratique de l'agriculture. Conjugée aux conditions climatiques favorables, la qualité des sols de la MRC concoure au déploiement de l'agriculture. En effet, 70 % de la zone agricole se compose de sols de classes 2 et 3 (MAPAQ, 2002). Ces dernières sont d'ailleurs reconnues pour leur fort potentiel agronomique. Les sols de classe 2 constituent 11 490 ha de la zone agricole (MAPAQ, 2002).

La base territoriale de la MRC de L'Assomption se singularise également par l'importance et l'étendue homogène de sa zone agricole. Représentant 73 % du territoire de la MRC, soit 19 259 ha, la zone agricole demeure un élément prédominant du paysage local.

Tableau 9 : Répartition de la zone agricole au sein du territoire de la MRC de L'Assomption

Municipalités	Superficie (Km ²)	Zone agricole (ha)	Pourcentage (%) de la municipalité	Pourcentage (%) de la MRC
Charlemagne	2,08			
L'Assomption	100,09	8 895	88,9	46,2
L'Épiphanie	57,68	4215	73,1	21,8
Repentigny	68,42	2 682	39,2	13,9
Saint-Sulpice	37	3 467	93,7	17,9
MRC de L'Assomption	265,37¹	19 259	72,6	100

Sources : MAPAQ, 2007 et CPTAQ, 2012

¹ Inclus la superficie du territoire non organisé aquatique.

Le territoire agricole de la MRC est fortement occupé par l'agriculture. De fait, son taux d'occupation, indicateur du dynamisme agricole, s'élève à 76 %. À l'échelle de la couronne Nord, notre MRC détient le plus haut taux d'occupation. Suivent respectivement les MRC de Deux-Montagnes (74 %), de Mirabel (71 %), de Thérèse-de-Blainville (65 %) et Les Moulins (57 %) (MAPAQ, 2012).

La zone agricole de la MRC présente un caractère d'ensemble homogène et dynamique avec moins de 4 % de sa superficie occupée par des usages non agricoles. Il s'agit essentiellement de contraintes de nature physique et d'usages non agricoles (îlots déstructurés, autorisations de la CPTAQ et droits acquis).

Tableau 10 : Superficie des contraintes physiques et des usages non agricoles de la zone agricole de la MRC de L'Assomption

	Superficie (ha)	Proportion de la zone agricole (%)
Aires de contraintes physiques	57	0,3
Autorisations de la CPTAQ	124	0,6
Droits acquis	120	0,6
Ilots déstructurés	407	2,1
Total	708	3,6

Source : MRC de L'Assomption, 2012

À cet effet, la MRC de L'Assomption a récemment modifié son SADR afin d'y fixer des exigences minimales dont le but est de prévenir l'amplification des contraintes à l'agriculture causées par la présence des usages non agricoles (UNA). Par cette modification, la MRC souhaite que les municipalités raffinent leur gestion des UNA. Ces dernières devront analyser les UNA présents sur leur territoire et déterminer ceux pour lesquels un zonage parcellaire sera attribué et ceux qui seront gérés de façon stricte par le régime de droit acquis. À terme, nous devrions observer un resserrement de l'encadrement des droits acquis et des autorisations, puisque leur modification devra dorénavant faire l'objet de modifications au règlement de zonage, nécessitant impérativement une analyse de conformité de la MRC. L'application des critères visant à réduire les impacts sur l'agriculture se fera donc désormais au niveau régional plutôt qu'au niveau municipal.

3. PRÉSENTATION DES SECTEURS VISÉS PAR LA NOUVELLE DEMANDE À PORTÉE COLLECTIVE

Dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective, la MRC souhaite procéder à 18 modifications ciblées de ses îlots déstructurés. Ces ajustements souhaités, présentant un potentiel de 7 nouveaux logements⁷ en zone agricole, représentent une superficie approximative de 0,15 % de notre territoire.









Tableau 11 : Répartition des modifications apportées aux îlots déstructurés de la MRC de L'Assomption

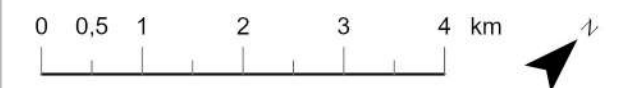
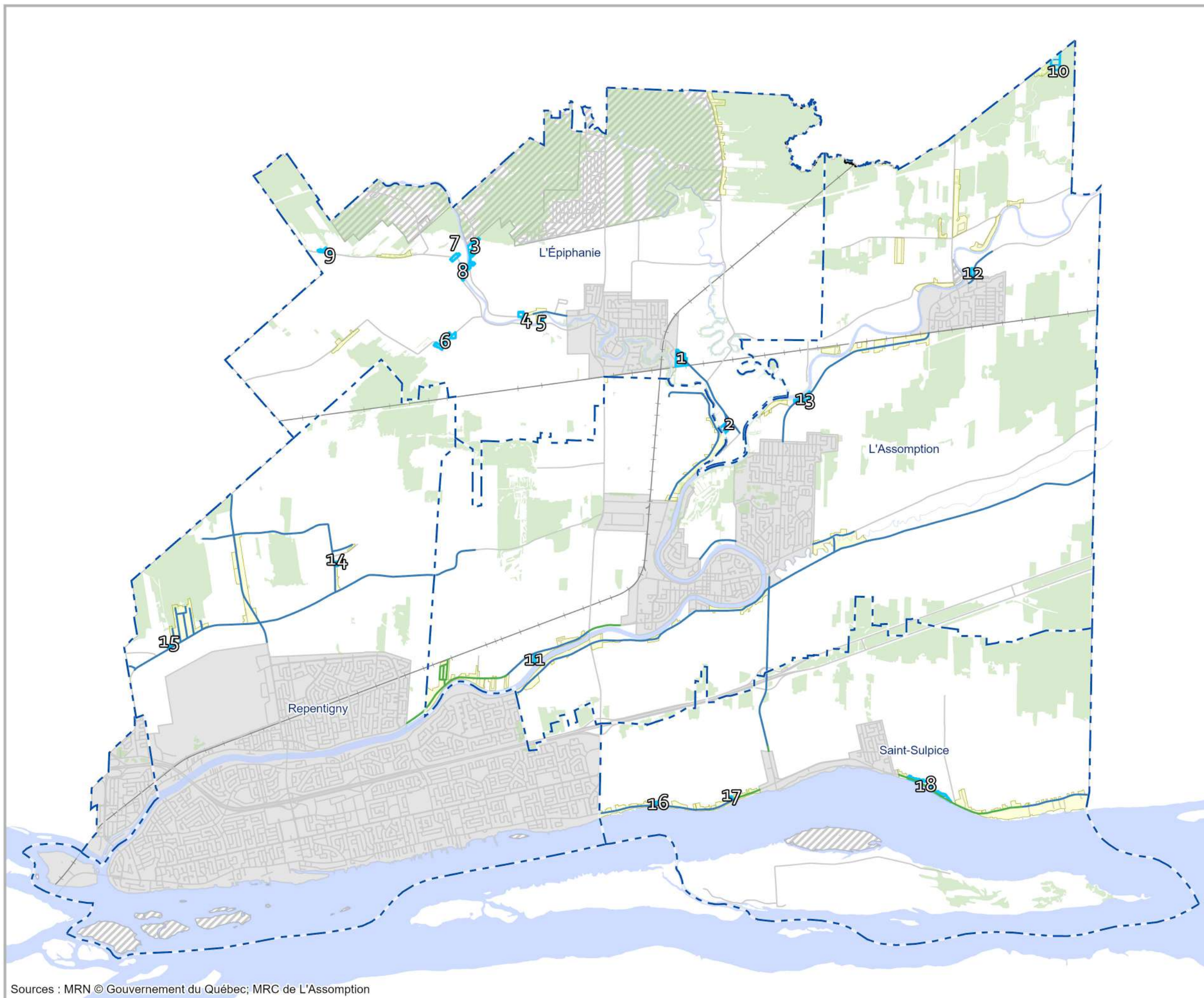
Municipalités	Nombre de modifications
L'Assomption	4
L'Épiphanie	9
Repentigny	2
Saint-Sulpice	3
Total	18

Afin d'illustrer et de justifier ces modifications, la MRC a procédé à la réalisation de 18 fiches synthèses.

⁷ Le logement supplémentaire inscrit à l'îlot 37 (modification #16) n'a pas été comptabilisé dans la somme totale des nouveaux logements puisqu'une nouvelle résidence pourrait déjà être autorisée dans l'îlot déstructuré existant.

Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective

-  Modifications proposées
-  Îlot déstructuré existant
- Réseaux hors PU
 -  Aqueduc
 -  Aqueduc et égout
-  Limite municipale
-  Périmètres d'urbanisation (PU)
-  Zone blanche hors PU
-  Couvert forestier











1: 75 000 (Format 11" x 17")

Réalisée par : MRC de L'Assomption

Réalisée le : 14 avril 2020

Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective : L'Assomption

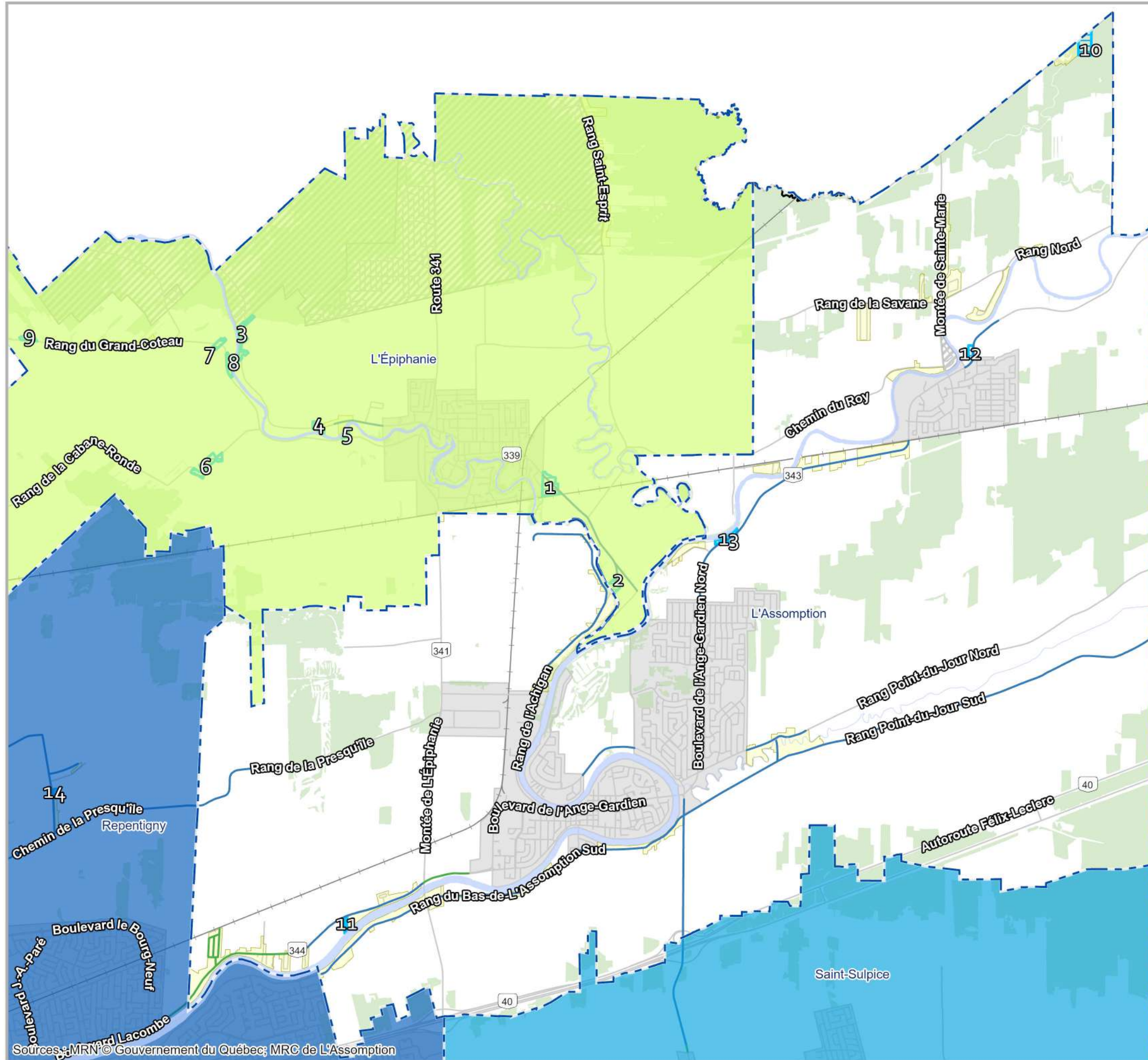
-  Modifications proposées
-  Îlot déstructuré existant
- Réseaux hors PU
 -  Aqueduc
 -  Aqueduc et égout
-  Limite municipale
-  Périmètres d'urbanisation (PU)
-  Zone blanche hors PU
-  Couvert forestier

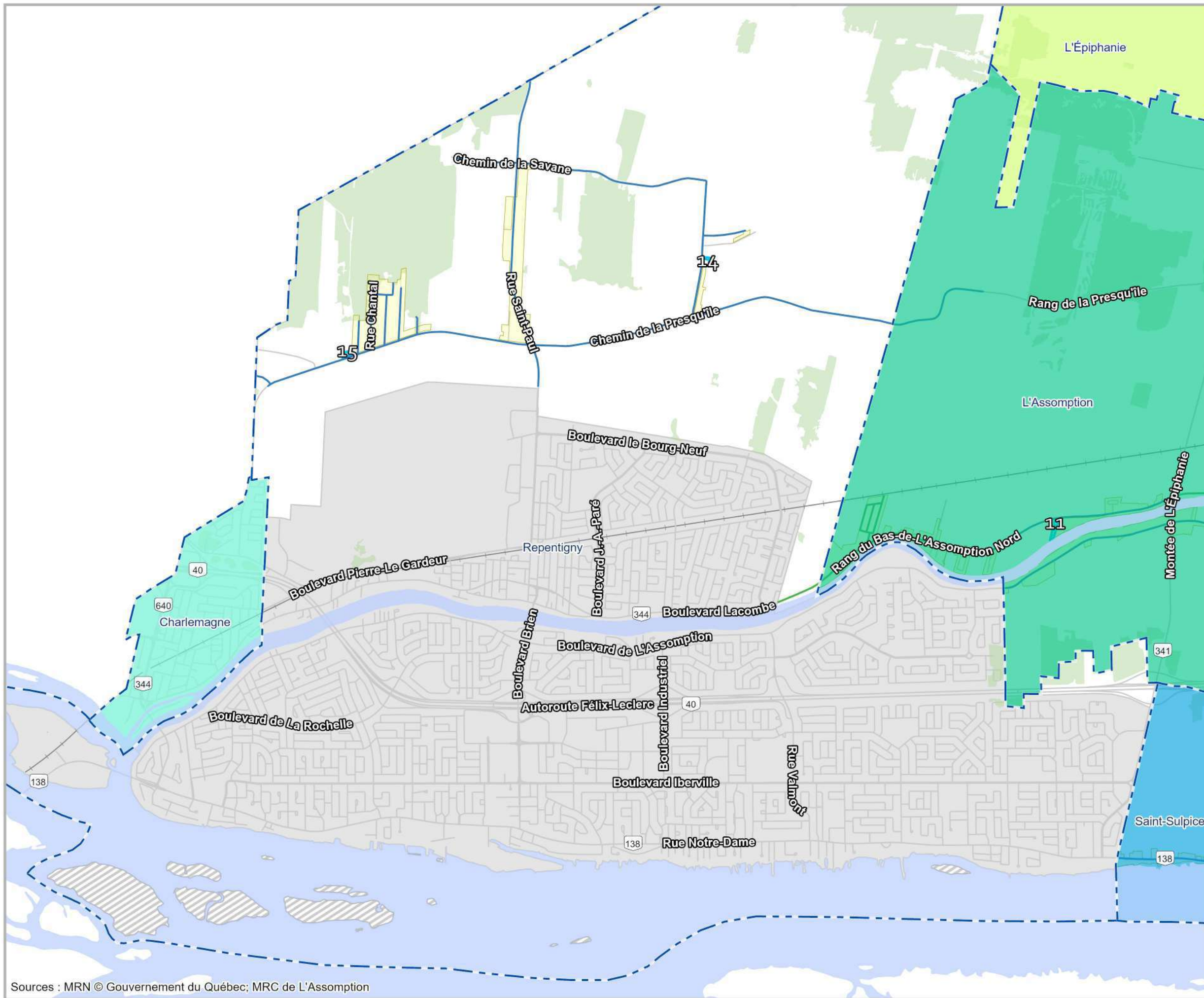
0 0,5 1 2 km

1: 55 000 (Format 11" x 17")

Réalisée par : MRC de L'Assomption

Réalisée le : 14 avril 2020



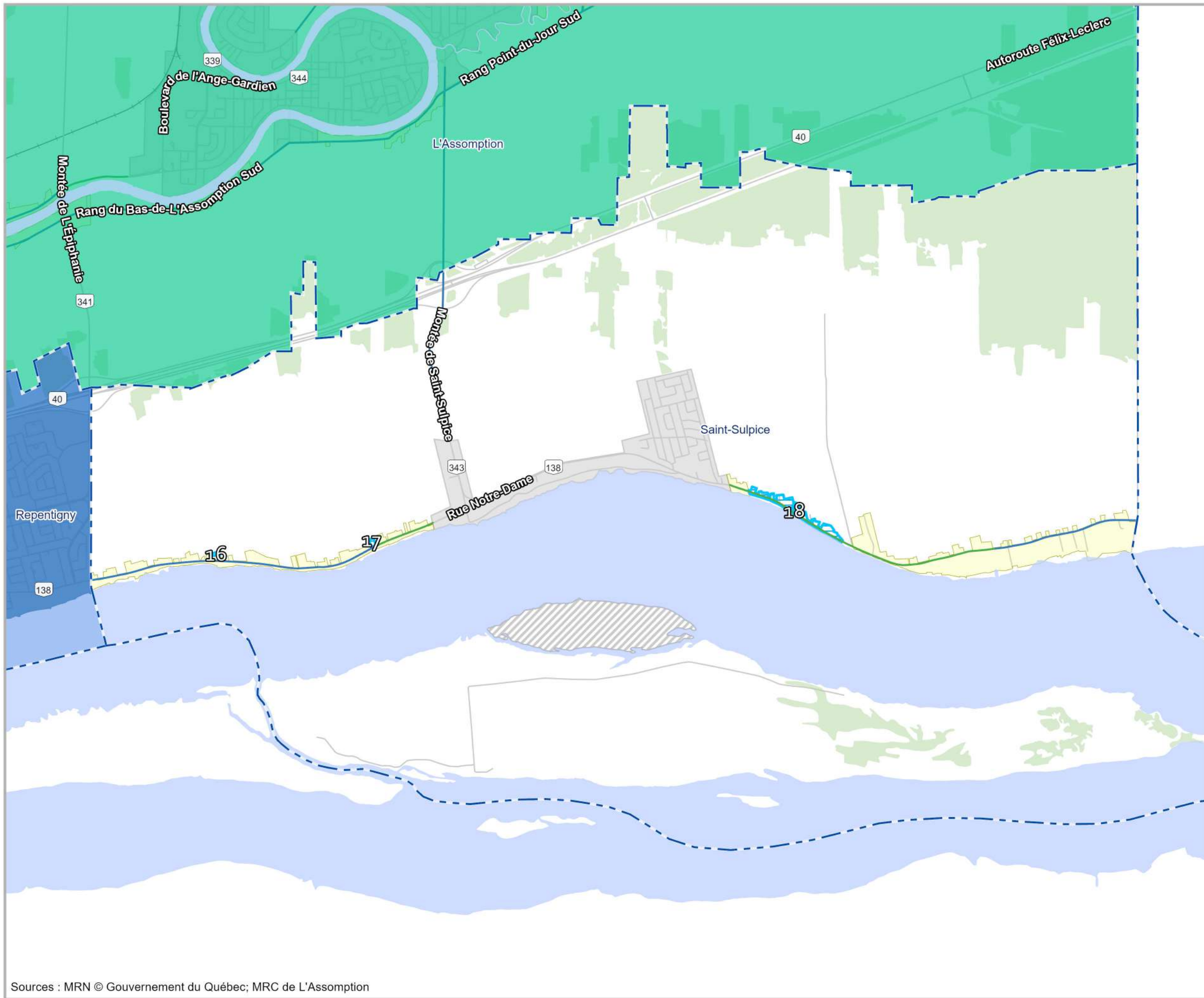


Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective : Repentigny

-  Modifications proposées
-  Îlot déstructuré existant
- Réseaux hors PU
 -  Aqueduc
 -  Aqueduc et égout
 -  Limite municipale
 -  Périmètres d'urbanisation (PU)
 -  Zone blanche hors PU
 -  Couvert forestier

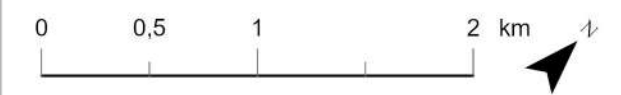


1: 37 500 (Format 11" x 17")
 Réalisée par : MRC de L'Assomption
 Réalisée le : 14 avril 2020



Localisation des modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective : Saint-Sulpice

- Modifications proposées
- Îlot déstructuré existant
- Réseaux hors PU
 - Aqueduc
 - Aqueduc et égout
- Limite municipale
- Périmètres d'urbanisation (PU)
- Zone blanche hors PU
- Couvert forestier



1: 35 000 (Format 11" x 17")
 Réalisée par: MRC de L'Assomption
 Réalisée le : 14 avril 2020



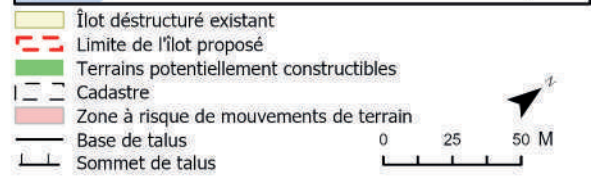
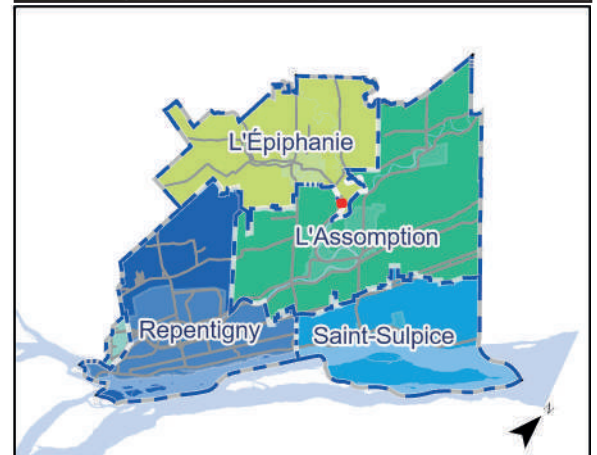
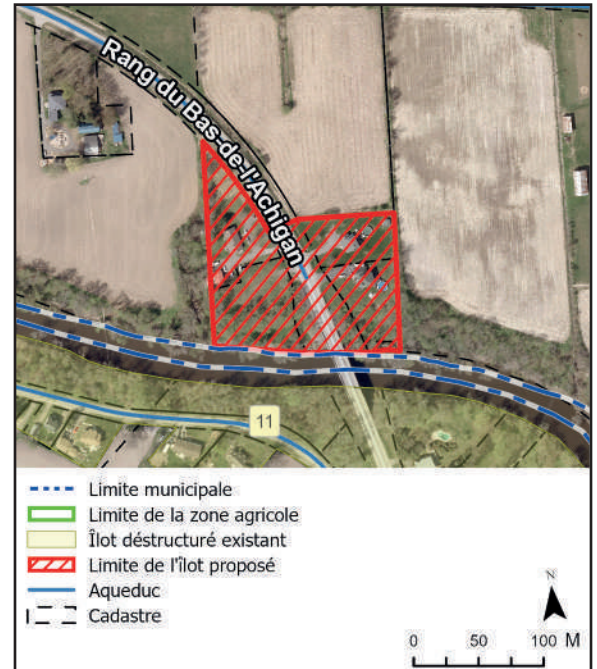
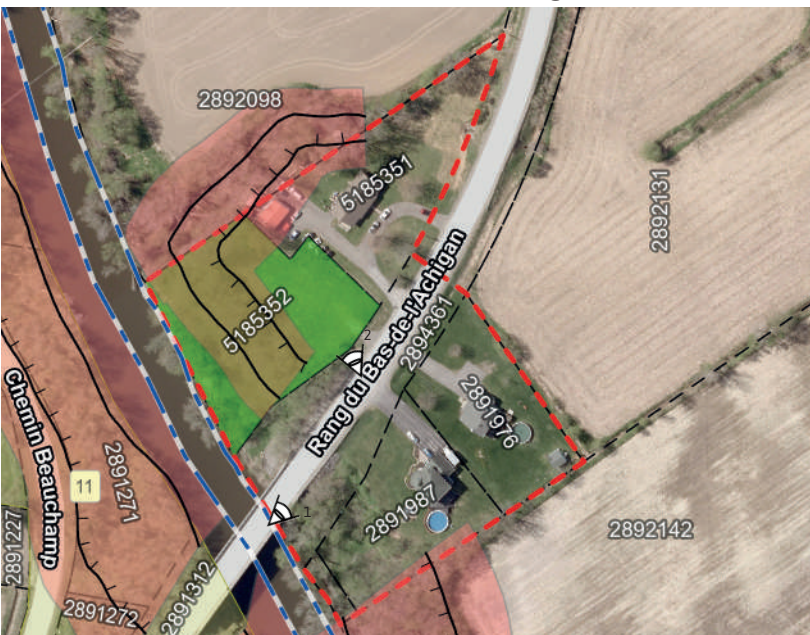
**Présentation des fiches
descriptives des modifications
projetées dans le cadre de la
demande à portée collective
(art. 59, LPTAA)**

Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 1 - Entrée de ville
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Outre la seule parcelle de lot vacant ayant une utilisation agricole, l'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon les données du rôle d'évaluation foncière, l'élevage le plus près est un élevage ovin situé à l'est de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 285 mètres de la limite de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 400 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences s'apparentant à une aire d'affectation urbaine.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	L'îlot est desservi par l'aqueduc municipal. Il n'y aurait donc pas d'impacts sur la ressource en eau. Les impacts sur la ressource en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans ce secteur.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #40 est majoritairement constitué de propriétés résidentielles de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus larges. Un seul lot est rattaché à un ensemble immobilier plus grand que la partie comprise dans l'îlot. Le lot 2 362 911, occupant une superficie de 7,27 hectares, est joint à un ensemble immobilier totalisant 64,94 hectares. La partie avant du lot (sur une profondeur approximative de 60 mètres à partir de l'emprise du rang du Bas de l'Achigan) sera intégrée à l'îlot. Malgré une éventuelle reconnaissance de l'îlot déstructuré, le SADR impose des dispositions visant à exiger un frontage minimal pour les accès aux terres agricoles aux abords des îlots déstructurés.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #2		Identification de l'îlot	
Numéro	41		
Nom	Bas de l'Achigan		
Secteur	L'Épiphanie		
Superficie totale	1,59 ha		
Lots	Lots touchés par la demande		
	2 891 976; 2 891 987; 2 892 310; 5 185 351; 5 185 352; 2 894 361 (rue).		
		Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements	
Habitations unifamiliales	3	3	
Habitations multifamiliales	0	0	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
		Potentiel de développement	
Terrains vacants	2		
Nombre de résidences	1		
Commentaires			

Adjacent à l'îlot #11. Le terrain potentiellement constructible a déjà fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ pour un morcellement de droits acquis. Cependant, le propriétaire a perdu son droit acquis puisqu'il a laissé son terrain sous couverture végétale pendant plus d'un an. *Le lot vacant 2 892 310 est la petite parcelle de terrain située entre le lot 2 891 987 et la rivière l'Achigan.

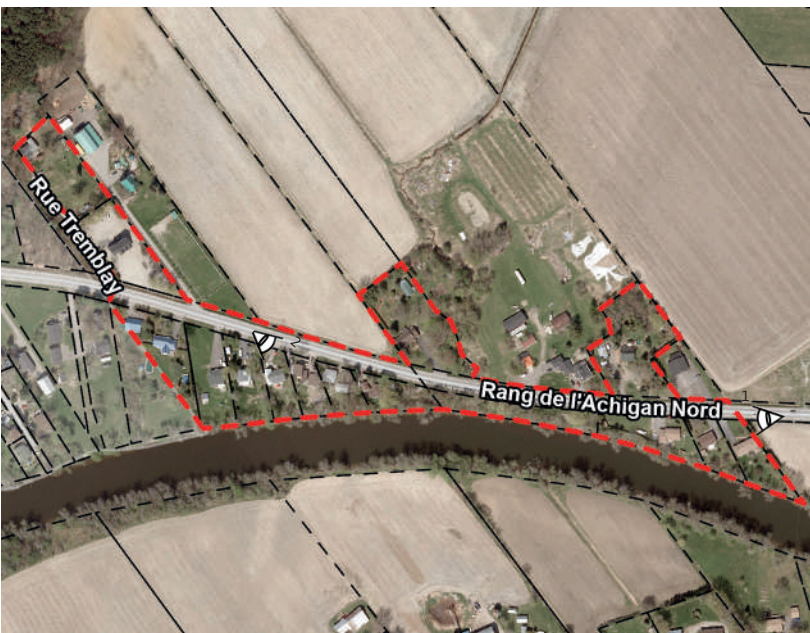
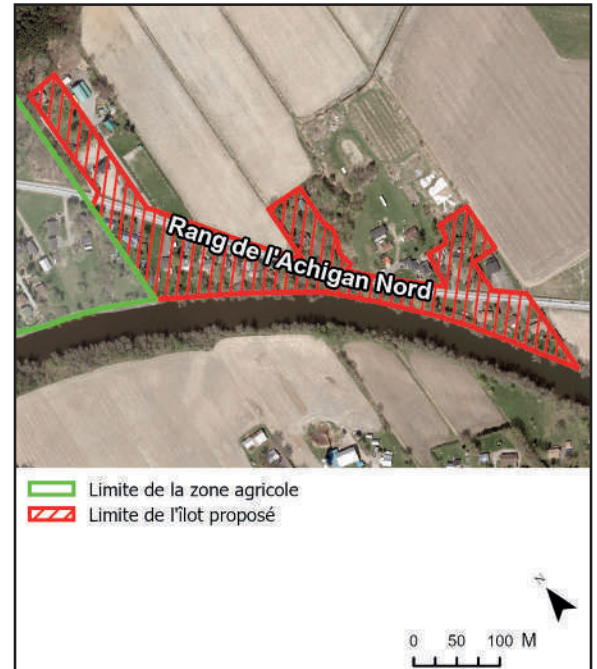


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 2 - Bas l'Achigan
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Le lot vacant constructible possède de nombreuses contraintes à l'agriculture telles que la zone à risque de mouvements de terrain et une plaine inondable. Les lots vacants sont enclavés par la rivière l'Achigan, la route numérotée et par les résidences avoisinantes. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon les données du rôle d'évaluation foncière, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé au sud de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 325 mètres de la limite de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 425 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Bien que l'espace vacant est théoriquement localisé aux limites de l'îlot, l'ajout d'une résidence s'effectuerait par l'insertion entre deux résidences existantes. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales et d'y régulariser le dossier de perte de droits acquis. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences s'apparentant à l'îlot déstructuré #11 existant, adjacent à ce dernier.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	L'îlot est desservi par l'aqueduc municipal. Il n'y aurait donc pas d'impacts sur la ressource en eau. Les impacts sur la ressource en sol sont négligeables compte tenu de la superficie restreinte de l'îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #41 est complètement constitué de propriétés de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus larges. Les contraintes ressenties sur le lot vacant constructible ainsi que son enclavement le rendent peu intéressant pour les propriétaires de la terre agricole avoisinante.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet




Modification #3	Identification de l'îlot	
Numéro	42	
Nom	Achigan Nord 1	
Secteur	L'Épiphanie	
Superficie totale	4,2 ha	
Lots	Lots touchés par la demande	
	2 365 329, 2 365 331, 2 365 332, 2 365 333, 2 365 334, 2 365 335, 2 365 336, 2 365 351, 2 365 353, 2 365 355, 2 365 356, 2 365 692, 2 365 693, 2 365 695, 2 365 697, 2 365 696 (rue).	
	Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements
	Habitations unifamiliales	14
	Habitations multifamiliales	0
Autres U. N. A.	0	Sans objet
	Potentiel de développement	
	Terrains vacants	1
	Nombre de résidences	0
Commentaires		

Le secteur est adjacent à la zone blanche et n'est pas desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc. Les terrains existants bénéficient de droits acquis pour leurs dimensions restreintes. Aucun potentiel de développement dans ce secteur.



Modification # 3
Vue agrandie



-  Limite de l'îlot proposé
-  Terrains potentiellement constructibles
-  Cadastre

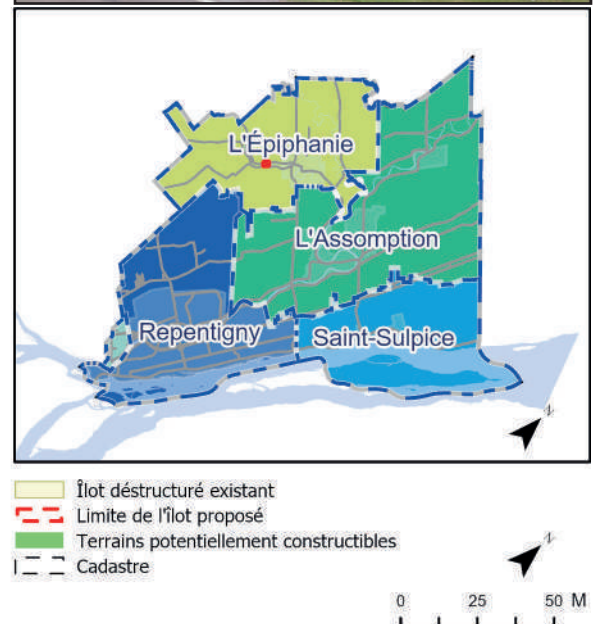
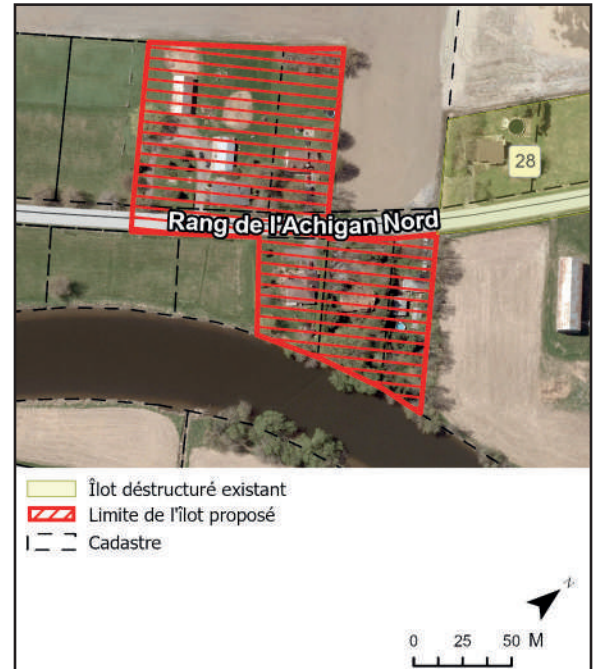


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 3 - Achigan Nord 1
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 7 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des sols inutilisables soit pour la culture soit pour les plantes fourragères vivaces.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Outre le lot vacant, l'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé au sud de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 50 mètres de la limite de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 200 mètres de la limite dudit îlot proposé.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences s'apparentant à l'aire d'affectation rurale adjacente (zone blanche).
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cet îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #42 est majoritairement constitué de propriétés de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus larges. Un seul lot est rattaché à un ensemble immobilier plus grand que la partie comprise dans l'îlot. Le lot 2 365 693 est actuellement lié à la propriété du 1580, rang Achigan Nord, comprenant de nombreux bâtiments agricoles. Il a été conclu d'exclure de l'îlot proposé la principale partie de la propriété où se trouvent les bâtiments et les activités agricoles. Le lot vacant au sud de la voie de circulation, ne pouvant pas permettre la construction d'une nouvelle résidence, vient lier les deux agglomérations de résidences adjacentes afin de former le nouvel îlot déstructuré.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #4		Identification de l'îlot	
Numéro	28 (existant)		
Nom	Achigan Nord 2		
Secteur	L'Épiphanie		
Superficie totale	1,56 ha		
Lots	Lots touchés par la demande		
	2 365 438, 2 365 439, 2 365 426, 2 365 427, 2 365 428, 2 365 789 (rue).		
	Usages existants dans l'îlot		
	Nombre	Logements	
	Habitations unifamiliales	5	5
	Habitations multifamiliales	0	0
	Autres U. N. A.	0	Sans objet
	Potentiel de développement		
	Terrains vacants	0	
	Nombre de résidences	0	
Commentaires			

Secteur à intégrer dans l'îlot #28 existant. Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'égout et d'aqueduc. Aucun potentiel de développement dans ce secteur.



Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 4 - Achigan Nord 2
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	L'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage avicole situé au sud-ouest de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 80 mètres de la limite de la modification de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 90 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de la modification de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	La modification proposée est adjacente à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La nouvelle délimitation proposée englobe une agglomération de résidences s'apparentant à l'îlot #28 existant.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cette modification de l'îlot existant.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	La modification apportée à l'îlot #28 est complètement constituée de propriétés résidentielles de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #5

Identification de l'îlot	
Numéro	43
Nom	Achigan Sud
Secteur	L'Épiphanie
Superficie totale	0,68 ha

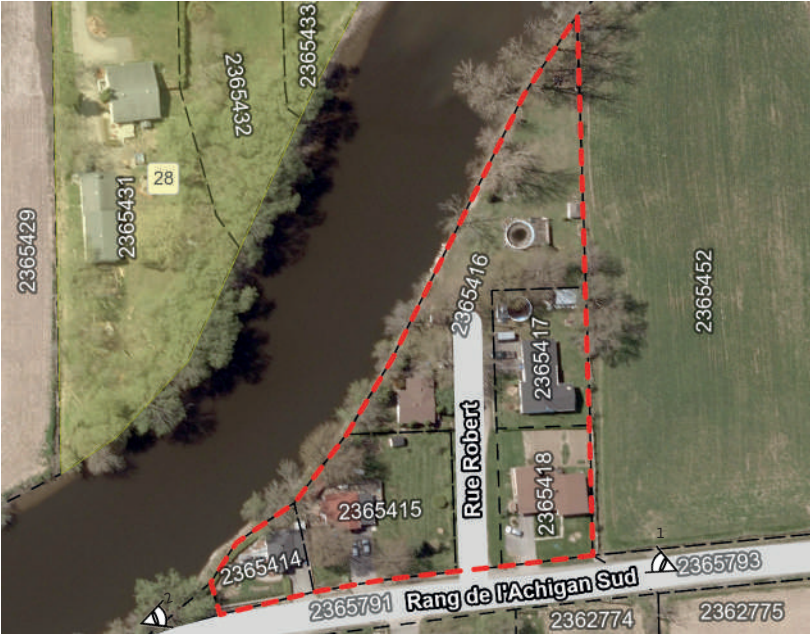
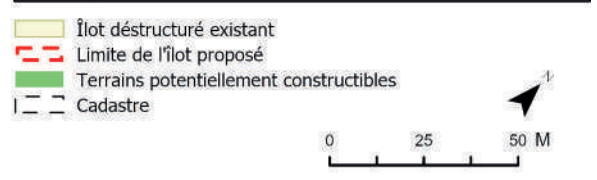
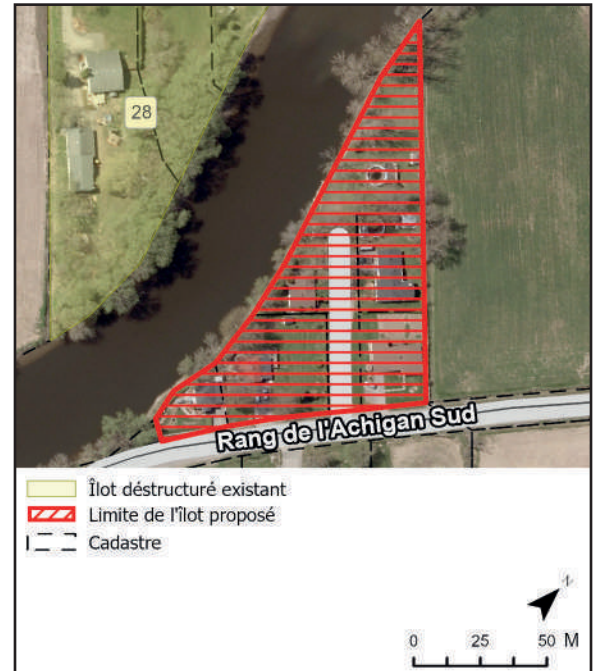
Lots touchés par la demande	
Lots	2 365 414, 2 365 415, 2 365 416, 2 365 417, 2 365 418.

	Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements
Habitations unifamiliales	5	5
Habitations multifamiliales	0	0
Autres U. N. A.	0	Sans objet

Potentiel de développement	
Terrains vacants	0
Nombre de résidences	0

Commentaires

Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc. Aucun potentiel de développement dans ce secteur.

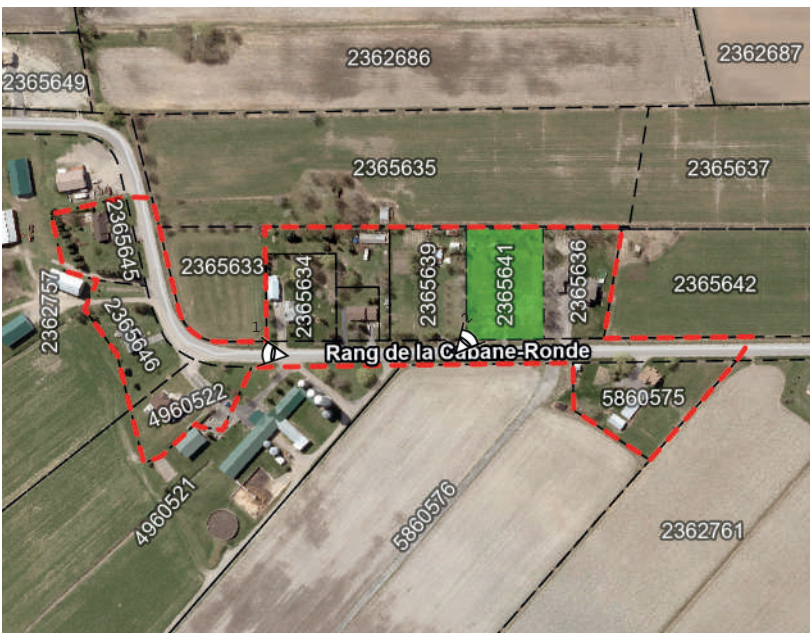
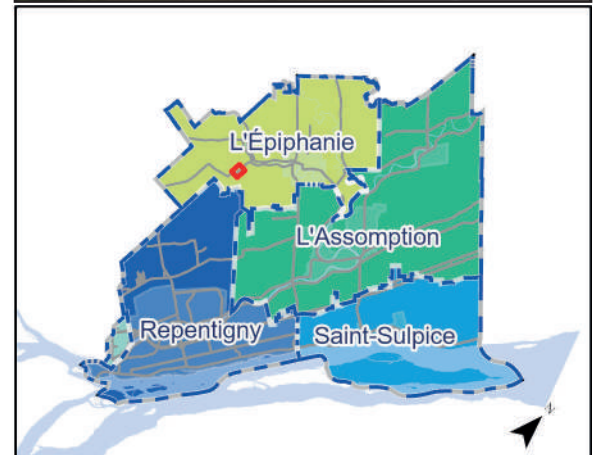
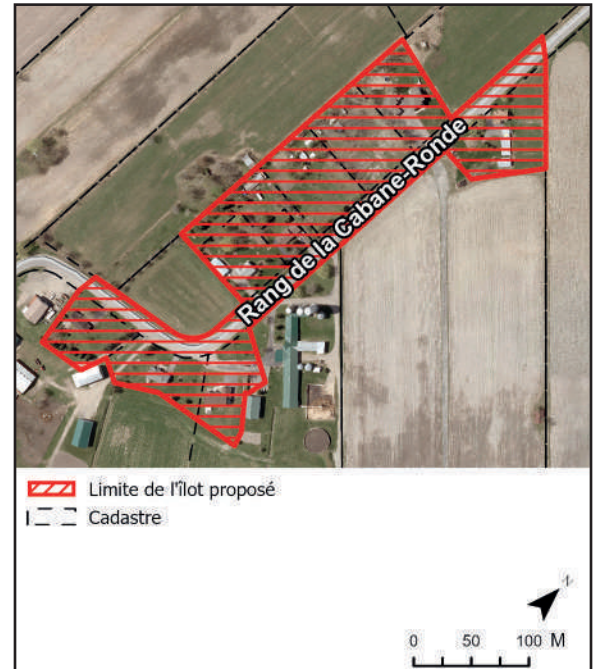


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 5 - Achigan Sud
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	L'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage avicole situé au sud de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 125 mètres de la limite de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 300 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cet îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #43 est complètement constitué de propriétés résidentielles de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #6	Identification de l'îlot	
Numéro	44	
Nom	Cabane-Ronde	
Secteur	L'Épiphanie	
Superficie totale	4,37 ha	
Lots	Lots touchés par la demande	
	2 365 633, 2 365 634, 2 365 636, 2 365 639, 2 365 640, 2 365 641, 2 365 645, 2 365 646, 4 960 522, 5 860 575.	
	Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements
	Habitations unifamiliales	8
	Habitations multifamiliales	0
	Autres U. N. A.	Sans objet
	Potentiel de développement	
	Terrains vacants	1*
	Nombre de résidences	1
Commentaires		

*Le terrain «vacant» est occupé par un bâtiment accessoire dont la validité du droit acquis est à déterminer. Le propriétaire aurait déjà contacté la CPTAQ afin d'en vérifier l'existence de droits acquis. Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc.

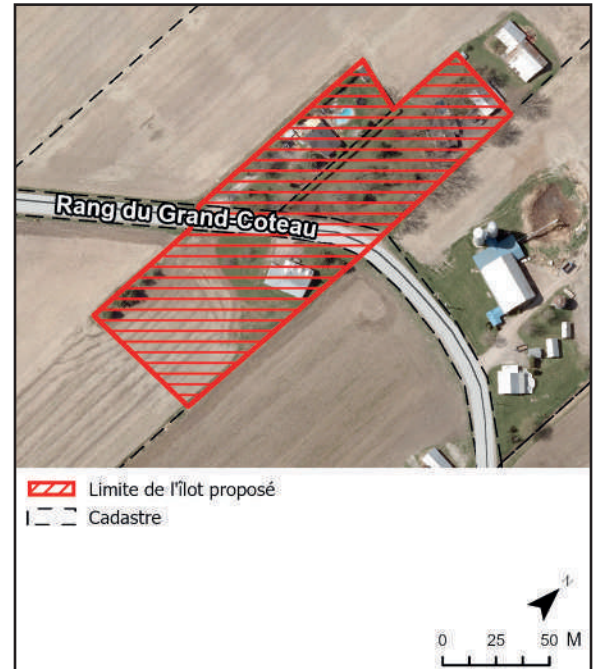


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 6 - Cabane Ronde
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 3 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations modérément graves qui restreignent le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Le seul lot «vacant» est déjà utilisé à des fins autres que l'agriculture. Le propriétaire dudit immeuble aurait déjà contacté la CPTAQ afin d'effectuer une vérification de droits acquis en vertu de l'article 101 de la LPTAA. Le propriétaire aurait déjà manifesté son intention de vendre sa propriété afin d'y permettre la construction d'une nouvelle résidence.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé au sud de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont adjacentes à la limite de l'îlot déstructuré alors que le bâtiment est à une distance approximative de 15 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant n'est présent aux limites de l'îlot, ce qui implique que l'ajout de résidences s'effectuerait par l'insertion entre deux résidences existantes. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole. Un bâtiment d'élevage est adjacent aux délimitations de l'îlot proposé.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau sont négligeables compte tenu qu'un seul nouvel ouvrage de captage des eaux souterraines pourrait y être implanté. Les impacts sur la ressource en sol sont nuls compte tenu que l'intégralité des lots est déjà utilisée à des fins autres que l'agriculture.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #44 est majoritairement constitué de propriétés de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes. Un seul lot est rattaché à un ensemble immobilier plus grand que la partie comprise dans l'îlot. Le lot 2 365 633, comprenant une parcelle en culture, est actuellement lié à la propriété du 110, rang de la Cabane Ronde. Il a été conclu d'exclure de l'îlot proposé la parcelle en culture afin d'y restreindre le potentiel de développement résidentiel et de n'y engendrer aucun impact supplémentaire aux activités agricoles avoisinantes.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #7		Identification de l'îlot	
Numéro	45		
Nom	Grand Coteau 1		
Secteur	L'Épiphanie		
Superficie totale	1,25 ha		
Lots	Lots touchés par la demande		
	2 365 620, 2 365 621, 2 365 622, 2 365 690 (rue).		
		Usages existants dans l'îlot	
		Nombre	Logements
Habitations unifamiliales	3	3	
Habitations multifamiliales	0	0	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
		Potentiel de développement	
Terrains vacants	0		
Nombre de résidences	0		
Commentaires			

Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc. Aucun potentiel de développement dans ce secteur.

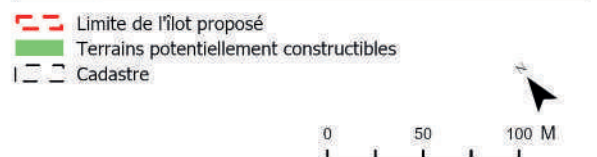
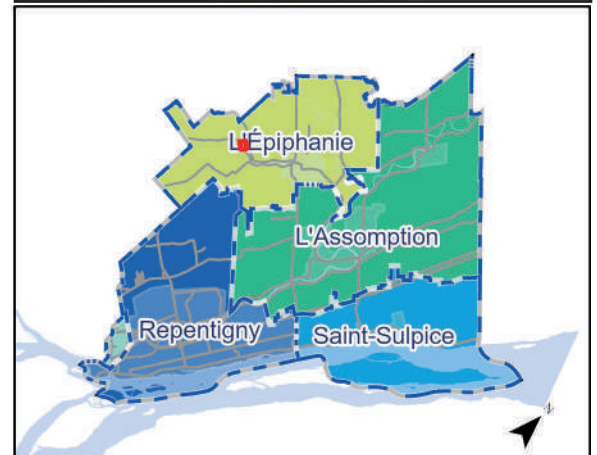
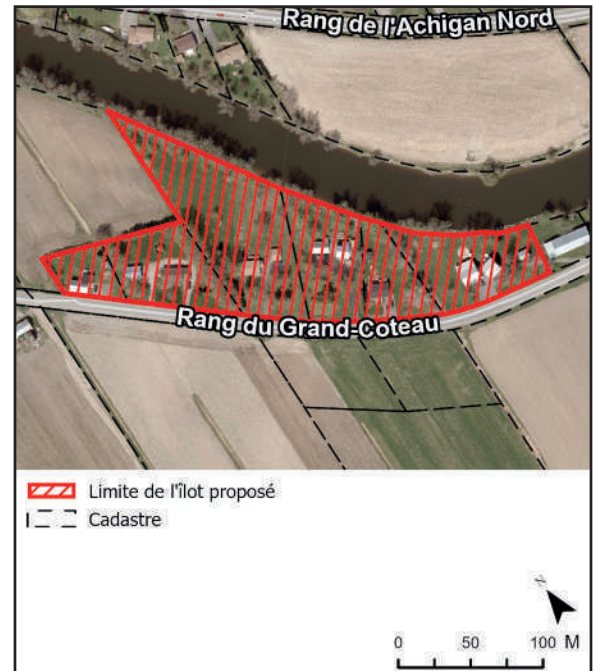


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 7 - Grand Coteau 1
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 3 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations modérément graves qui restreignent le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Une parcelle du lot 2 365 620 est actuellement en culture. Cette parcelle de terrain semble être cultivée par un propriétaire voisin puisque le propriétaire de la résidence n'est pas propriétaire des terres agricoles adjacentes.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé à l'est de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont adjacentes à la limite de l'îlot déstructuré alors que le bâtiment est à une distance approximative de 35 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole. Un bâtiment d'élevage est adjacent aux délimitations de l'îlot proposé.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cet îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #45 est complètement constitué de propriétés résidentielles de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes. Ceci dit, force est de constater que le producteur voisin empiète actuellement sur la propriété sise au sud du rang du Grand-Coteau afin d'y prolonger son exploitation agricole.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #8	Identification de l'îlot	
Numéro	46	
Nom	Grand Coteau 2	
Secteur	L'Épiphanie	
Superficie totale	2,31 ha	
	Lots touchés par la demande	
Lots	2 365 375, 2 365 377, 2 365 378, 2 365 379, 2 365 380, 2 365 383	
	Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements
Habitations unifamiliales	6	6
Habitations multifamiliales	0	0
Autres U. N. A.	0	Sans objet
	Potentiel de développement	
Terrains vacants	0	
Nombre de résidences	0	
	Commentaires	

Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc. Aucun potentiel de développement dans ce secteur.

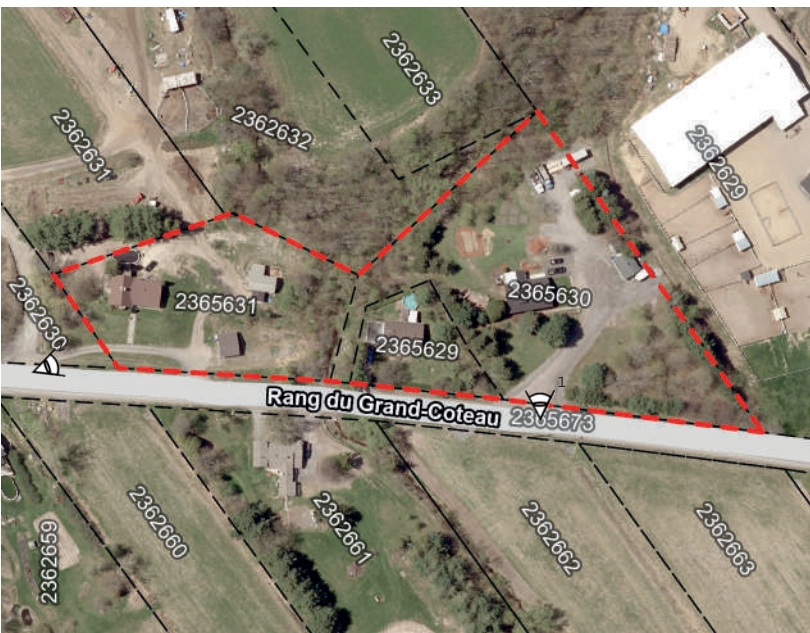
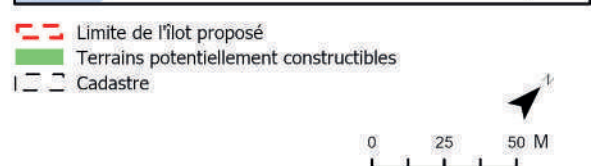
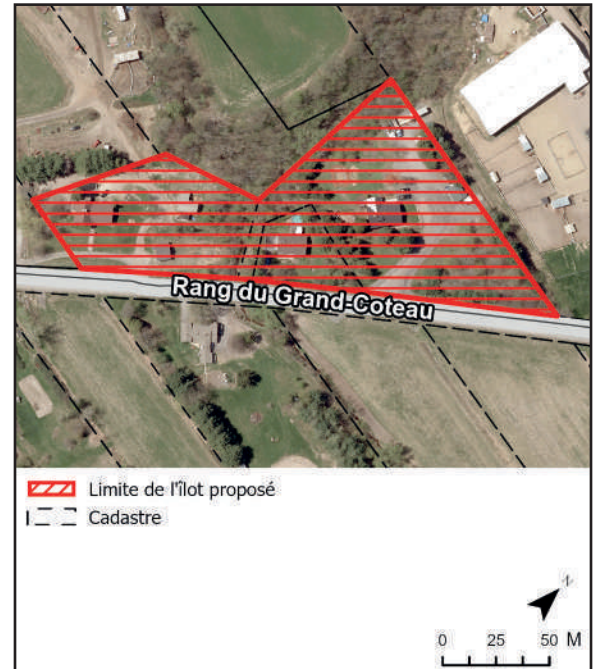


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 8 - Grand Coteau 2
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 3 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations modérément graves qui restreignent le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	L'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé au nord-ouest de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 20 mètres de la limite de l'îlot déstructuré alors que le bâtiment est à une distance approximative de 85 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cet îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #46 est complètement constitué de propriétés résidentielles de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #9	Identification de l'îlot	
Numéro	47	
Nom	Grand Coteau 3	
Secteur	L'Épiphanie	
Superficie totale	1,26 ha	
	Lots touchés par la demande	
Lots	2 365 629, 2 365 630, 2 365 631	
	Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements
Habitations unifamiliales	3	3
Habitations multifamiliales	0	0
Autres U. N. A.	0	Sans objet
	Potentiel de développement	
Terrains vacants	0	
Nombre de résidences	0	
	Commentaires	

Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc.
Aucun potentiel de développement dans ce secteur.



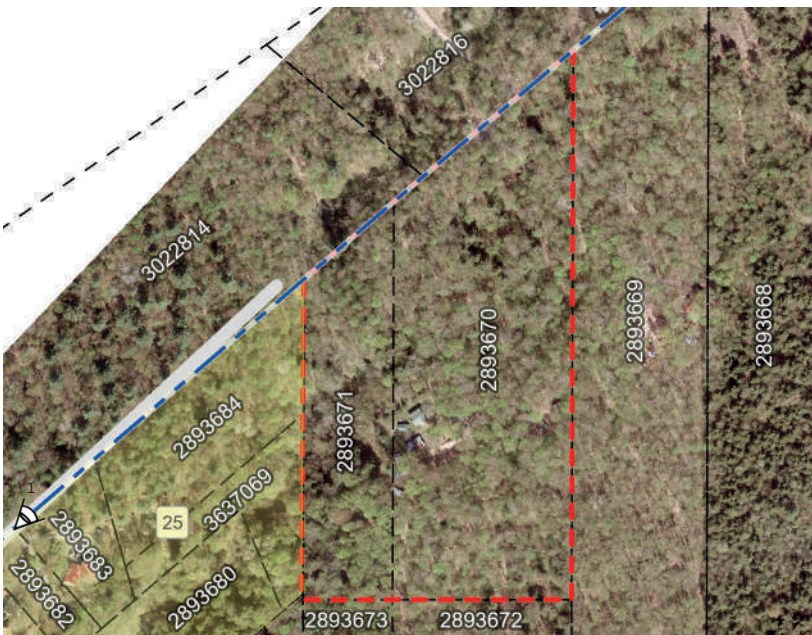
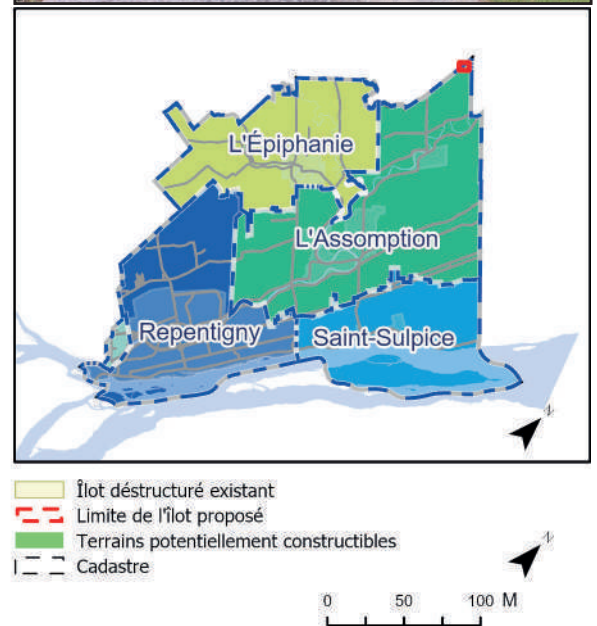
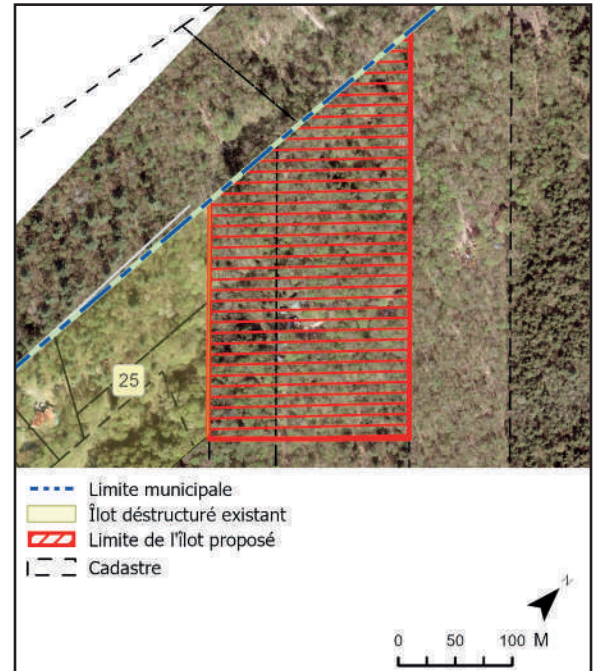
Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 9 - Grand Coteau 3
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 3 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations modérément graves qui restreignent le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	L'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage équin situé au nord de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont adjacentes à la limite de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 20 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. Quelques élevages de chevaux et quelques centres équestres sont également localisés à proximité dudit îlot. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cet îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #47 est complètement constitué de propriétés résidentielles de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification # 10

Identification de l'îlot	
Numéro	25 (existant)
Nom	Domaine-Martel
Secteur	L'Assomption
Superficie totale	4,99 ha
Lots touchés par la demande	
Lots	2 893 670, 2 893 671.
Usages existants dans l'îlot	
	Nombre Logements
Habitations unifamiliales	1 1
Habitations multifamiliales	0 0
Autres U. N. A.	0 Sans objet
Potentiel de développement	
Terrains vacants	0
Nombre de résidences	0
Commentaires	

Propriété adjacente à l'îlot #25 existant. Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc. Aucun potentiel de développement dans ce secteur.

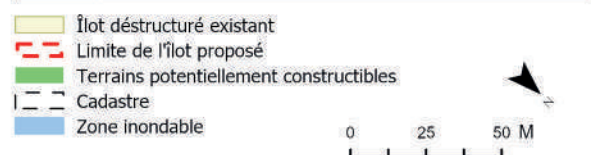
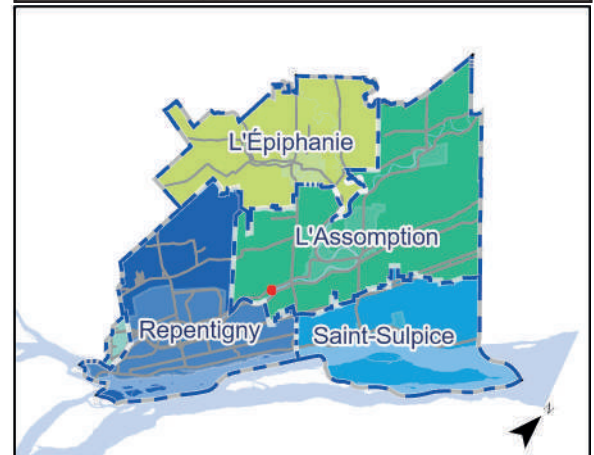
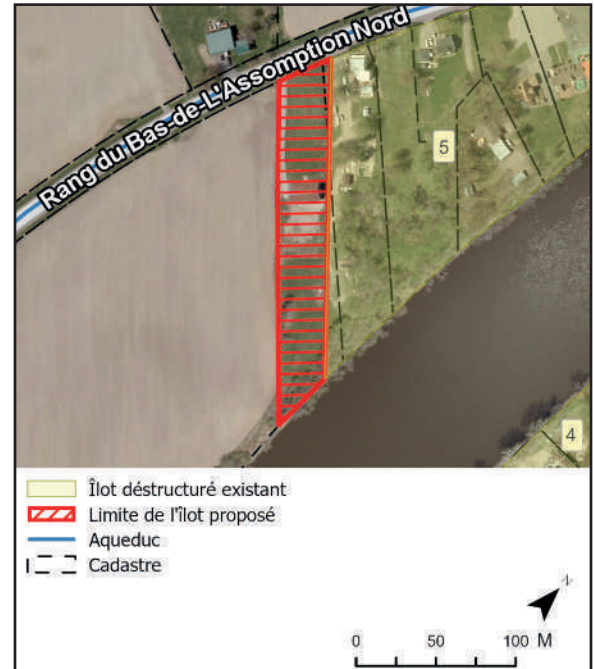


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 10 - Domaine-Martel
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 4 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent de graves limitations qui restreignent le choix des cultures. L'îlot est localisé dans une zone ayant un potentiel d'érablière à érables à sucre et/ou rouges.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	La présence d'érablières implique un potentiel d'activité acéricole dans la zone concernée.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon le service d'imagerie Google Earth, l'élevage le plus près est un établissement comprenant une diversité d'espèces animales, situé au sud-ouest de l'îlot proposé, sur le territoire de la municipalité de Sainte-Marie-Salomé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 1 000 mètres de la modification de la limite de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 1 250 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de la modification projetée de l'îlot existant. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	La modification proposée est localisée dans une aire d'affectation agroforestière où se trouvent des érablières à érables à sucre et/ou rouges.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cet îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	La modification apportée à l'îlot #25 est constituée d'une propriété résidentielle faisant partie d'un ensemble immobilier totalisant 26,14 hectares. Selon les données du rôle d'évaluation, les deux lots qui sont intégrés dans le secteur de la modification de l'îlot possèdent un code d'utilisation 1000 (logement), alors que le restant de la terre possède un code d'utilisation 8131 (acériculture).
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #11		Identification de l'îlot	
Numéro	5 (existant)		
Nom	Bas de L'Assomption Nord		
Secteur	L'Assomption		
Superficie totale	0,64 ha		
		Lots touchés par la demande	
Lots	5 816 156.		
		Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements	
Habitations unifamiliales	0	0	
Habitations multifamiliales	0	0	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
		Potentiel de développement	
Terrains vacants	1		
Nombre de résidences	1		
Commentaires			

Propriété adjacente à l'îlot #5 existant. La propriété est partiellement située dans une plaine inondable en eau libre. Peu de potentiel agricole sur cette propriété.

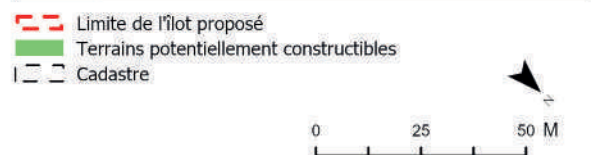


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 11 - B. de L'Assomption N.
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 3 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations modérément graves qui restreignent le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture sont limitées par la présence d'une plaine inondable en cour arrière du bâtiment agricole existant vétuste. La parcelle avant du terrain, actuellement sous couverture végétale, ne possède qu'une superficie restreinte d'environ 1 850 m ² .
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Suite à une analyse de notre rôle d'évaluation, de nos orthophotos et du service d'imagerie Google Earth, nous n'avons constaté aucun établissement d'élevage dans un rayon de 1 500 mètres aux alentours de l'agrandissement dudit îlot projeté.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Bien que le terrain vacant serait localisé en bout d'îlot, la modification projetée n'engendrerait aucun impact significatif à l'application des distances séparatrices puisqu'une propriété voisine, sise à l'extérieur de l'îlot proposé, est actuellement déjà plus contraignante.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant afin de l'uniformiser aux lots adjacents et ceux nouvellement créés durant les dernières années. La modification envisagée tend également à régulariser une situation d'aliénation et immobilière complexes.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	La modification proposée est adjacente à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation de l'îlot déstructuré existant englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	L'îlot est desservi par l'aqueduc municipal. Il n'y aurait donc pas d'impacts sur la ressource en eau. Les impacts sur la ressource en sol sont négligeables compte tenu de la superficie restreinte de la modification apportée à l'îlot existant.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	La modification apportée à l'îlot #5 est constituée d'une propriété de superficie restreinte ne faisant pas partie d'un ensemble immobilier plus vaste. Les contraintes existantes sur le lot vacant (plaine inondable), sa faible superficie disponible cultivable et le caractère vétuste et non fonctionnel du bâtiment agricole rendent ce dernier peu intéressant pour les propriétaires de la terre agricole avoisinante. Ce lot n'est pas viable pour l'agriculture et n'offre pas une opportunité d'agrandissement de la terre en culture qui lui est contiguë.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #12		Identification de l'îlot	
Numéro	48		
Nom	Ange Gardien Nord 1		
Secteur	L'Assomption		
Superficie totale	1,11 ha		
Lots	Lots touchés par la demande		
	2 890 351, 2 890 352, 2 890 353.		
Usages existants dans l'îlot	Nombre	Logements	
	Habitations unifamiliales	3	3
	Habitations multifamiliales	0	0
	Autres U. N. A.	1	Sans objet
	Potentiel de développement		
Terrains vacants	0		
Nombre de résidences	2		
Commentaires			

Secteur adjacent au périmètre urbain de la Ville de L'Assomption (secteur St-Gérard-Majella). Puisque les propriétés sont desservies par un réseau d'aqueduc, il y aurait possibilité d'y effectuer deux lotissements afin d'y construire deux nouvelles résidences. Présence d'un gîte accessoire à un usage résidentiel.

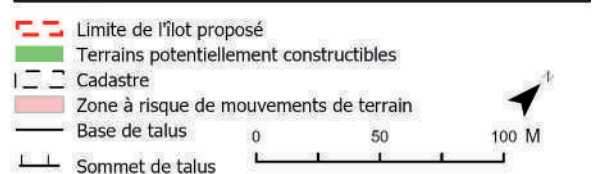
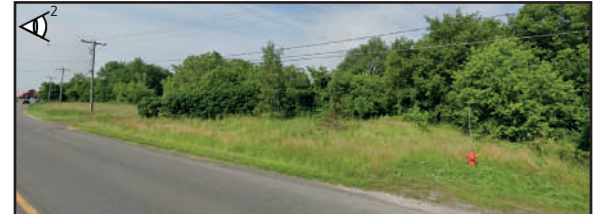
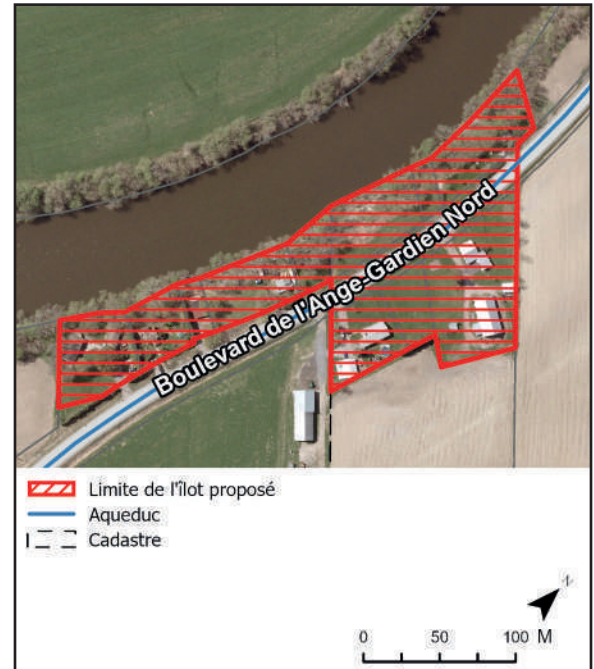


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 12 - Ange Gardien Nord 1
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	L'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage bovin situé au nord-ouest de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 425 mètres de la limite de l'îlot déstructuré alors que le bâtiment est à une distance approximative de 615 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant n'est présent aux limites de l'îlot, ce qui implique que l'ajout de résidences s'effectuerait par l'insertion entre deux résidences existantes. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation proposée englobe une agglomération de résidences adjacente à l'un des périmètres urbains de la Ville de L'Assomption.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	L'îlot est desservi par l'aqueduc municipal. Il n'y aurait donc pas d'impacts sur la ressource en eau. Les impacts sur la ressource en sol sont négligeables compte tenu de la superficie restreinte de l'îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #48 est complètement constitué de propriétés résidentielles de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #13		Identification de l'îlot	
Numéro	49		
Nom	Ange Gardien 2		
Secteur	L'Assomption		
Superficie totale	2,50 ha		
		Lots touchés par la demande	
Lots	3 730 641, 3 730 797, 3 730 808, 3 730 819, 3 730 830, 3 730 841, 3 730 852, 3 730 863, 3 730 874, 4 398 959, 4 398 960, 3 727 253 (rue).		
		Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements	
Habitations unifamiliales	6	6	
Habitations multifamiliales	0	0	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
		Potentiel de développement	
Terrains vacants	4		
Nombre de résidences	0		
Commentaires			

Les terrains adjacents à la rivière L'Assomption sont situés dans une zone à risque de mouvement de terrain. La parcelle de terrain au sud du boulevard de l'Ange-Gardien Nord n'aurait pas les superficies minimales requises pour l'émission d'un permis de lotissement pour permettre une nouvelle construction. Aucun potentiel de développement dans ce secteur.

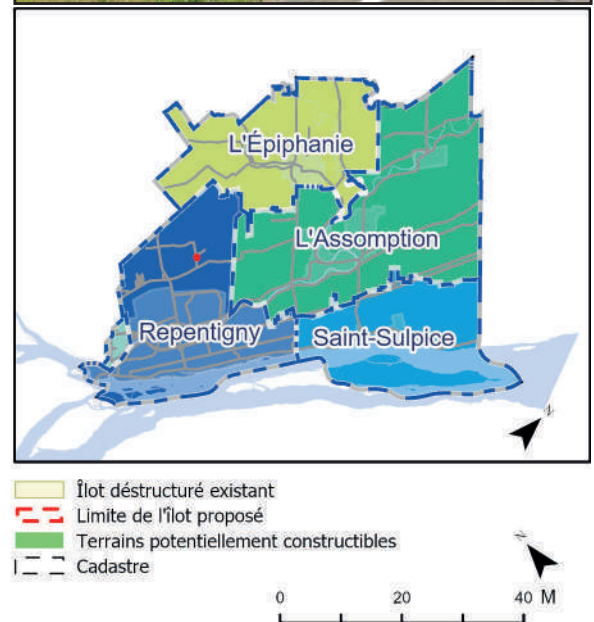
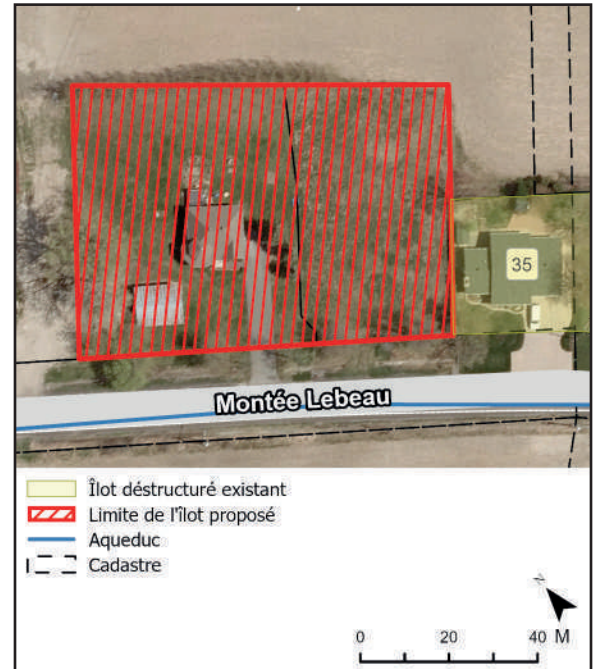


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 13 - Ange Gardien 2
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Outre la seule parcelle de lot vacant ayant une utilisation agricole, l'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé au nord de l'îlot proposé. Les limites du terrain de l'élevage en question sont adjacentes à la limite de l'îlot déstructuré alors que le bâtiment est à une distance approximative de 300 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de reconnaître et circonscrire un nouvel îlot déstructuré pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation de l'îlot déstructuré englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cet îlot.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	L'îlot #49 est majoritairement constitué de propriétés de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes. Deux lots sont rattachés à un ensemble immobilier plus grand que la partie comprise dans l'îlot. Les lots 3 730 841 et 4 398 960 sont compris dans un ensemble immobilier totalisant une superficie de 21,56 hectares.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #14		Identification de l'îlot	
Numéro	35 (existant)		
Nom	Montée Lebeau		
Secteur	Repentigny		
Superficie totale	0,5 ha		
	Lots touchés par la demande		
Lots	4 960 087, 4 960 088.		
	Usages existants dans l'îlot		
	Nombre	Logements	
Habitations unifamiliales	1	1	
Habitations multifamiliales	0	0	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
	Potentiel de développement		
Terrains vacants	1		
Nombre de résidences	1		
Commentaires			

Adjacent à l'îlot #35. Le terrain potentiellement constructible a déjà fait l'objet d'une déclaration à la CPTAQ pour un morcellement de droits acquis. Cependant, le propriétaire a perdu son droit acquis puisqu'il a laissé son terrain sous couverture végétale pendant plus d'un an.

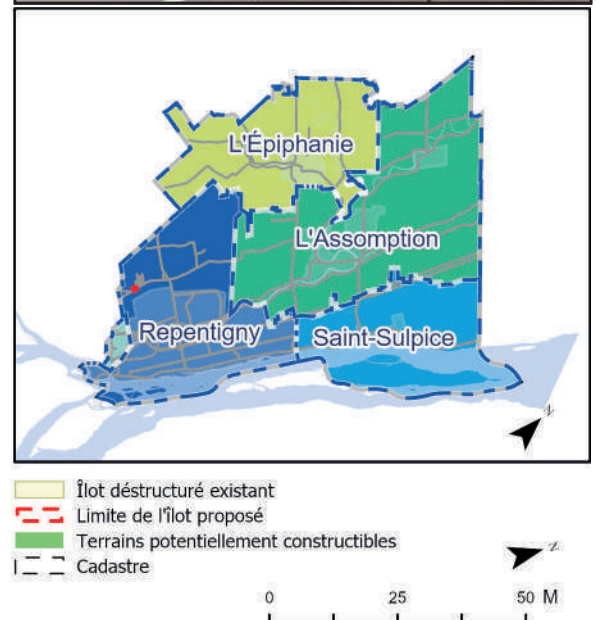
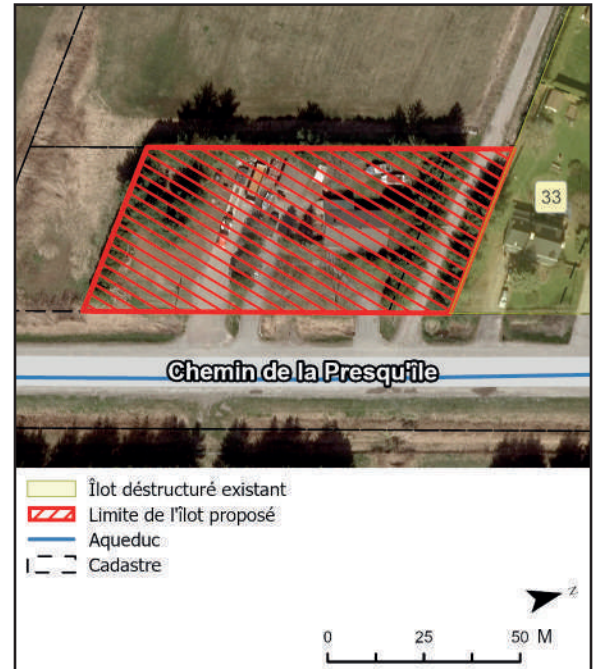


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 14 - Montée Lebeau
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Le lot vacant était auparavant joint à la propriété voisine. Le propriétaire a effectué une déclaration afin d'effectuer un morcellement de superficie en droits acquis reconnue en vertu de l'article 101 de la LPTAA. Ce lot a été remblayé en prévision d'une éventuelle construction résidentielle.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon les données du rôle d'évaluation foncière, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé au nord-est de l'agrandissement proposé de l'îlot existant. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 580 mètres de la modification de la limite de l'îlot déstructuré proposé alors que le bâtiment est à une distance approximative de 670 mètres de la limite de la modification dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant n'est présent aux limites de l'îlot, ce qui implique que l'ajout d'une résidence s'effectuerait par l'insertion entre deux résidences existantes. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant afin de régulariser le dossier de perte de droits acquis du terrain vacant. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	L'îlot proposé est adjacent à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La délimitation de l'îlot déstructuré existant englobe une agglomération de résidences au sein d'une aire d'affectation agricole.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	L'îlot est desservi par l'aqueduc municipal. Il n'y aurait donc pas d'impacts sur la ressource en eau. Les impacts sur la ressource en sol sont négligeables compte tenu de la superficie restreinte de la modification apportée à l'îlot existant.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	La modification apportée à l'îlot #35 est constituée de deux propriétés de superficie restreinte ne faisant pas partie d'un ensemble immobilier plus vaste.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #15		Identification de l'îlot	
Numéro	33 (existant)		
Nom	Presqu'île		
Secteur	Repentigny		
Superficie totale	0,54 ha		
		Lots touchés par la demande	
Lots	2 102 678, 2 103 664.		
		Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements	
Habitations unifamiliales	1	1	
Habitations multifamiliales	0	0	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
		Potentiel de développement	
Terrains vacants	0		
Nombre de résidences	1		
Commentaires			

Adjacent à l'îlot #33. La modification de la délimitation de l'îlot déstructuré pourrait permettre le morcellement d'un nouveau lot constructible.

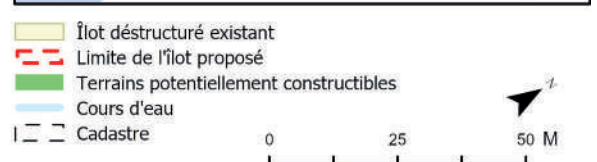
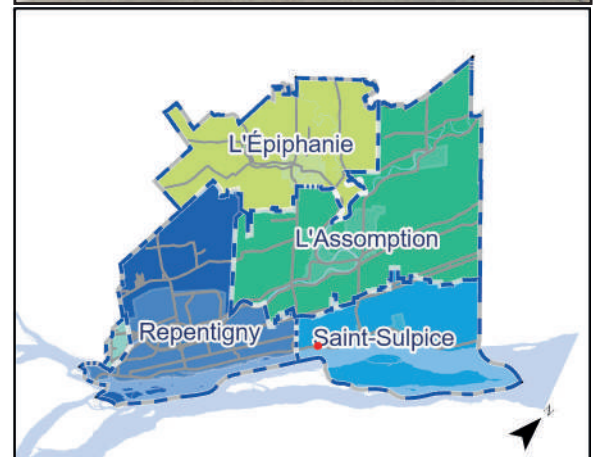
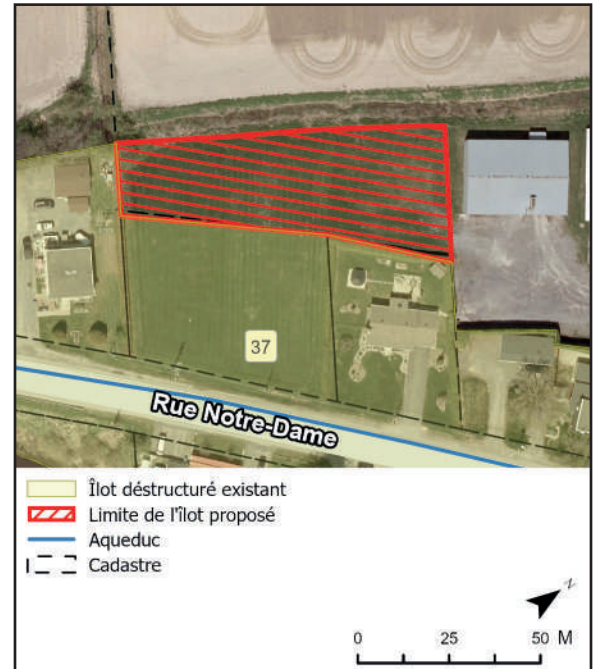


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 15 - Presqu'île
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 4 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent de graves limitations qui restreignent le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Le lot visé occupe actuellement un usage autre qu'agricole. Le terrain présente donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon les données du rôle d'évaluation foncière, l'élevage le plus près est un élevage équin situé au sud-ouest de l'agrandissement proposé de l'îlot existant. Les limites du terrain de l'élevage en question sont adjacentes à la limite de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 160 mètres de la limite de la modification dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de l'îlot. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La Ville dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales et d'y permettre la construction d'une nouvelle résidence sur un terrain ayant un potentiel d'optimisation. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	La modification proposée est adjacente à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La nouvelle délimitation proposée englobe une résidence s'apparentant à la typologie de l'îlot #33 existant.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	L'îlot est desservi par l'aqueduc municipal. Il n'y aurait donc pas d'impacts sur la ressource en eau. Les impacts sur la ressource en sol sont négligeables compte tenu de la superficie restreinte de la modification apportée à l'îlot existant.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	La modification apportée à l'îlot #33 est constituée d'une propriété résidentielle de superficie restreinte ne faisant pas partie d'un ensemble immobilier plus vaste et d'une infime partie du lot 2 103 664, actuellement utilisée à titre d'accès pour une terre agricole. Malgré une éventuelle modification de l'îlot déstructuré, le SADR impose des dispositions visant à exiger un frontage minimal pour les accès aux terres agricoles aux abords des îlots déstructurés.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #16		Identification de l'îlot	
Numéro	37 (existant)		
Nom	Notre-Dame 1		
Secteur	Saint-Sulpice		
Superficie totale	0,25 ha		
		Lots touchés par la demande	
Lots	6 191 219		
		Usages existants dans l'îlot	
	Nombre	Logements	
Habitations unifamiliales	0	0	
Habitations multifamiliales	0	0	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
		Potentiel de développement	
Terrains vacants	1		
Nombre de résidences	1*		
Commentaires			

Adjacent à l'îlot #37. La parcelle avant du lot 6 191 219 est séparée du restant de la terre agricole par un cours d'eau (fossé réglementé). Le propriétaire aimerait joindre cette superficie au lot adjacent à la rue Notre-Dame. *Le frontage sur rue du nouveau lot n'aurait pas le frontage minimal requis pour y permettre un morcellement de deux terrains constructibles (frontage de 30 mètres minimal pour un terrain dans un corridor riverain).



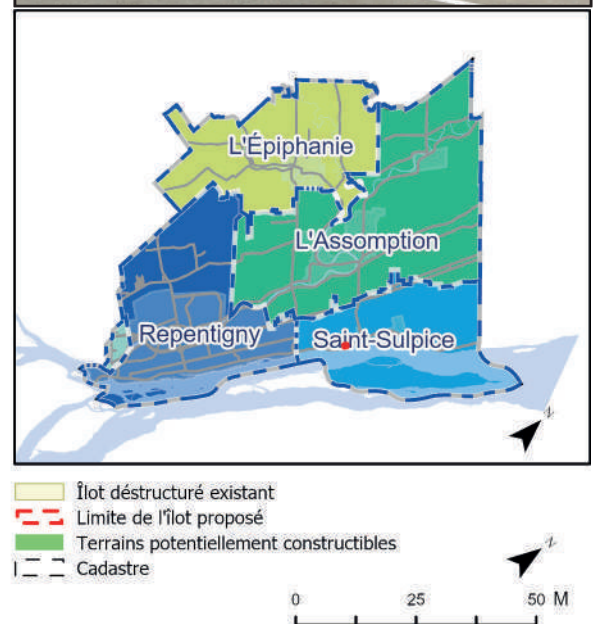
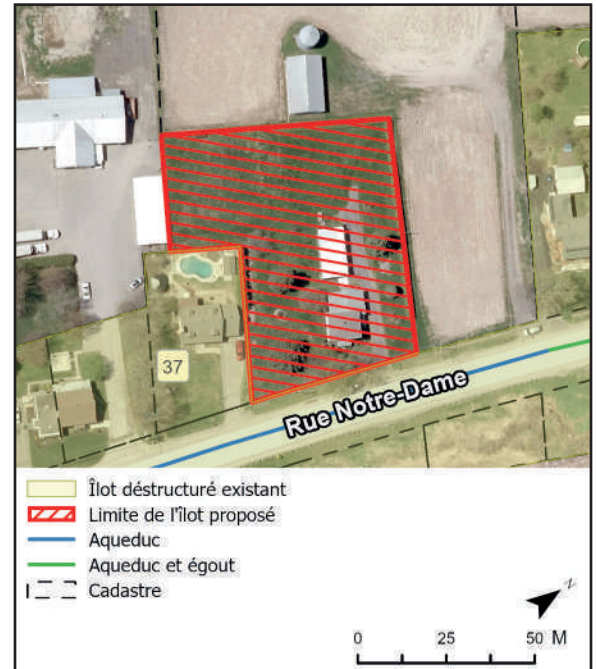
Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 16 - Notre-Dame 1
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	La parcelle de lot visée est séparée du restant de la terre agricole par un cours d'eau et est enclavée derrière l'îlot déstructuré existant. Peu de possibilités s'offrent au propriétaire pour y effectuer des activités agricoles.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage équin situé au sud-ouest de l'agrandissement proposé de l'îlot déstructuré existant. Les limites du terrain de l'élevage en question sont situées à environ 485 mètres de la limite de la modification de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 550 mètres de la limite dudit îlot. Il importe de préciser que l'élevage en question est déjà adjacent à l'îlot #37 existant.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant n'est présent aux limites de l'îlot, ce qui implique que l'ajout d'une résidence s'effectuerait par l'insertion entre deux résidences existantes. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La municipalité dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales et d'y optimiser l'utilisation dudit espace vacant. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	La modification proposée est adjacente à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	L'îlot est desservi par l'aqueduc municipal. Il n'y aurait donc pas d'impacts sur la ressource en eau. Les impacts sur la ressource en sol sont faibles compte tenu de la superficie restreinte de la modification apportée à l'îlot existant.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	La modification apportée à l'îlot #37 est constituée d'une parcelle du lot 6 191 219, faisant partie d'un ensemble immobilier agricole totalisant 41,80 hectares.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #17

Identification de l'îlot	
Numéro	37 (existant)
Nom	Notre-Dame 2
Secteur	Saint-Sulpice
Superficie totale	0,40 ha
Lots touchés par la demande	
Lots	2 185 843.
Usages existants dans l'îlot	
	Nombre Logements
Habitations unifamiliales	1 1
Habitations multifamiliales	0 0
Autres U. N. A.	0 Sans objet
Potentiel de développement	
Terrains vacants	0
Nombre de résidences	0
Commentaires	

Adjacent à l'îlot #37. Les dimensions du lot ne pourraient pas permettre un nouveau lotissement visant à y créer un lot constructible.

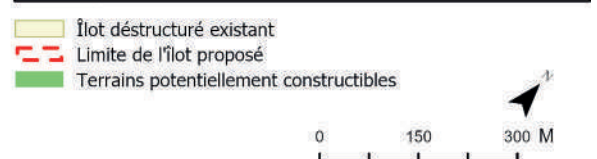
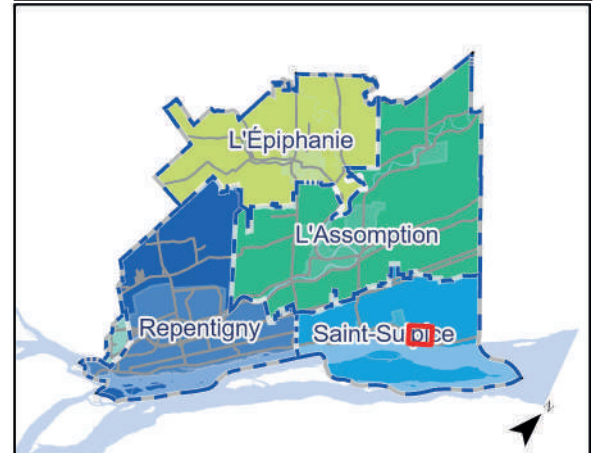
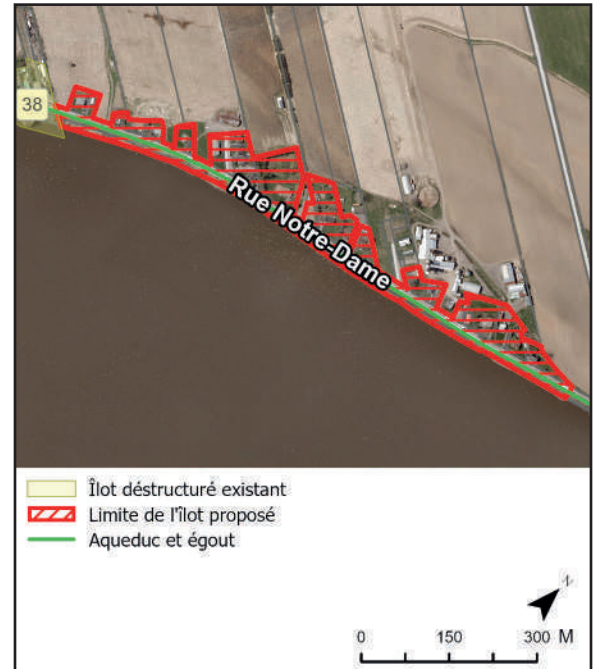


Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

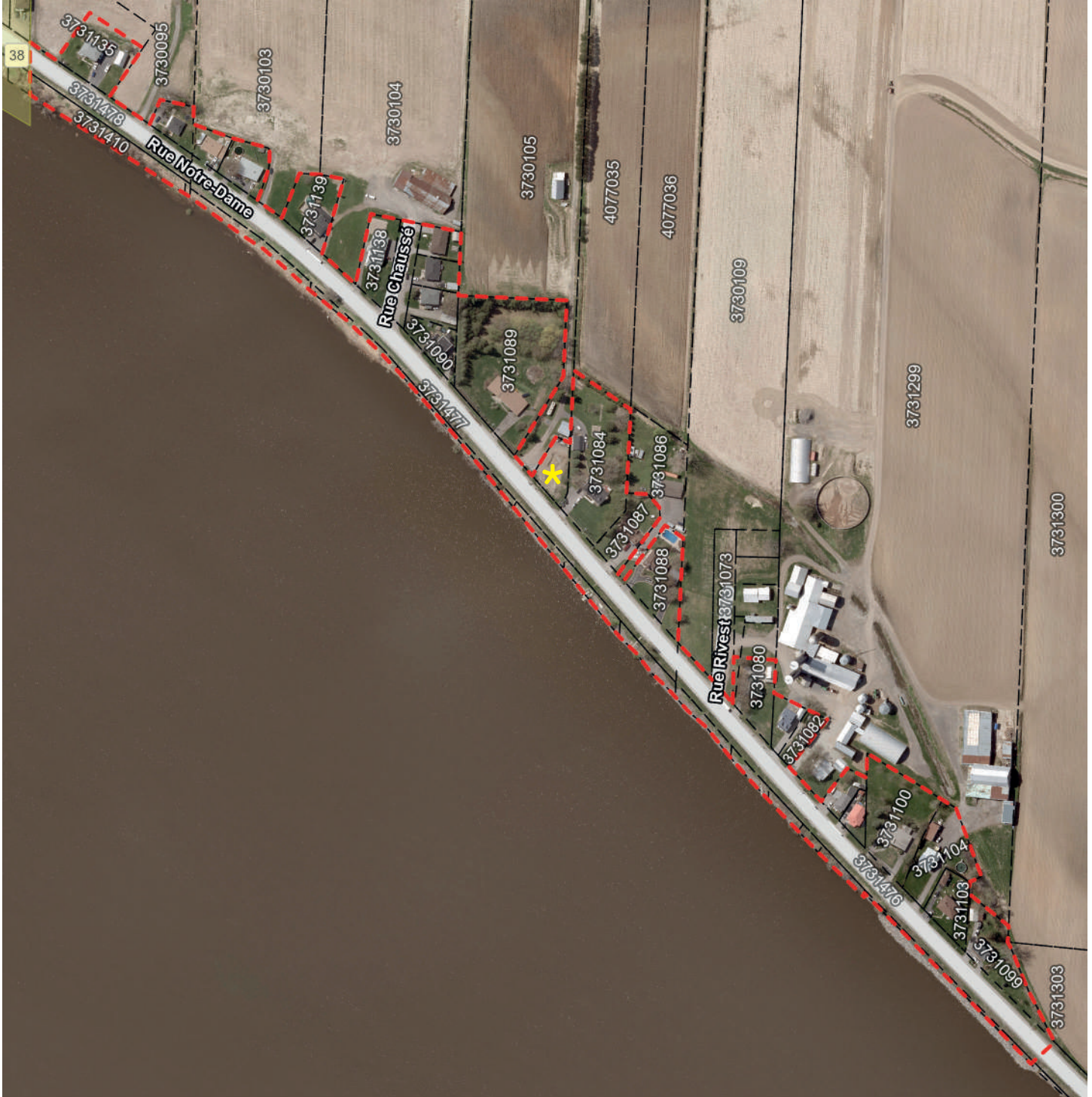
Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 17 - Notre-Dame 2
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Le lot visé occupe actuellement un usage autre qu'agricole. Le terrain n'est aucunement lié à une terre agricole. Le lot présente un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Suite à une analyse de notre rôle d'évaluation, de nos orthophotos et du service d'imagerie Google Earth, nous n'avons constaté aucun établissement d'élevage dans un rayon de 1 500 mètres aux alentours de la modification projeté dudit îlot existant.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	La modification de la délimitation de l'îlot déstructuré existant n'ajoute aucun potentiel de développement résidentiel. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La municipalité dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	La modification proposée est adjacente à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cette modification de l'îlot existant.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	La modification apportée à l'îlot #37 est constituée d'une propriété résidentielle de superficie restreinte ne faisant pas partie d'un ensemble immobilier plus vaste.
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

Modification #18		Identification de l'îlot	
Numéro	38 (existant)		
Nom	Notre-Dame 3		
Secteur	Saint-Sulpice		
Superficie totale	6,19 ha		
Lots touchés par la demande			
Lots	3 731 075, 3 731 079 - 3 731 084, 3 731 087 - 3 731 095, 3 731 097 - 3 731 104, 3 731 135 - 3 731 140, 3 731 143, 3 731 144, 3 731 400, 3 731 410, 3 731 411, 3 731 413 - 3 731 418, 3 731 420 - 3 731 425, 3 731 476 - 3 731 478.		
Usages existants dans l'îlot			
	Nombre	Logements	
Habitations unifamiliales	19	19	
Habitations multifamiliales	5	11	
Autres U. N. A.	0	Sans objet	
Potentiel de développement			
Terrains vacants	*21		
Nombre de résidences	0		
Commentaires			

*Les « 21 terrains vacants » sont situés sur la rive du fleuve Saint-Laurent. Ces terrains ne possèdent aucun potentiel de développement. Adjacent à l'îlot #38.

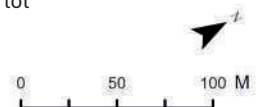


Modification # 18
Vue agrandie



- Îlot déstructuré existant
- Limite de l'îlot proposé
- Terrains potentiellement constructibles
- Cadastre

★ Une résidence est actuellement implantée sur ce lot



Analyse basée sur les critères de l'article 62 de la LPTAA

Critères de l'article 62 de la LPTAA	Application à la modification 18 - Notre-Dame 3
1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Le lot et les lots avoisinants ont majoritairement un potentiel de classe 2 selon l'inventaire des terres du Canada (ARDA), c'est-à-dire que ces sols présentent des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures.
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	Outre les lots vacants riverains au fleuve Saint-Laurent, l'intégralité des lots de ladite zone occupe actuellement un usage autre qu'agricole. La zone visée possède donc un potentiel nul de remise à des fins d'agriculture.
3. les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);	Selon l'analyse de nos orthophotos, l'élevage le plus près est un élevage laitier situé au nord de l'agrandissement proposé de l'îlot déstructuré existant. Les limites du terrain de l'élevage en question sont adjacentes à la limite de la modification de l'îlot déstructuré alors que les bâtiments sont à une distance approximative de 25 mètres de la limite dudit îlot.
4. les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Aucun espace vacant constructible n'est présent dans les limites de la modification proposée. Par conséquent, il ne devrait pas y avoir d'impacts supplémentaires en termes de distances séparatrices.
5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	La municipalité dispose d'espaces en zone non agricole pour la construction résidentielle. Toutefois, le but de la présente demande est de modifier la délimitation de l'îlot déstructuré existant pour en faciliter le traitement des demandes de permis municipales. Ce critère trouve difficilement application dans la présente situation.
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	La modification proposée est adjacente à un milieu agricole dynamique propice aux grandes cultures. La nouvelle délimitation proposée englobe une agglomération de résidences s'apparentant à la typologie de l'îlot #38 existant. Un bâtiment d'élevage est adjacent à la modification proposée de l'îlot.
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	Les impacts sur la ressource en eau et en sol sont négligeables compte tenu de l'absence de potentiel de développement dans cette modification de l'îlot existant.
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;	<p>La modification apportée à l'îlot #38 est majoritairement constituée de propriétés de superficie restreinte ne faisant pas partie d'ensembles immobiliers plus vastes.</p> <p>Certains lots riverains au fleuve Saint-Laurent sont actuellement joints à des terres agricoles ou à des propriétés résidentielles qui sont situées au nord de la rue Notre-Dame. Ces lots, comprenant des dimensions restreintes, ne peuvent pas être utilisés à des fins d'agriculture et ne peuvent pas permettre la construction de nouvelles résidences. Ces derniers viennent lier l'agglomération de résidences adjacentes afin d'agrandir l'îlot déstructuré existant.</p>
9. l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Sans objet
10. les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Sans objet
11. le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Sans objet

4. APPROCHES DE CONCERTATION RÉALISÉES AUPRÈS DES DIFFÉRENTS PARTENAIRES

Avant de procéder au dépôt de la présente demande à portée collective, la MRC a procédé à l'organisation de séances de travail auprès des différents acteurs concernés, soit :

- 15 novembre 2019 : Rencontre auprès des services d'urbanisme des municipalités visées et présentation des demandes reçues par la MRC ;
- 12 février 2020 : Consultation des membres du Comité consultatif agricole de la MRC afin de leur présenter les modifications proposées dans le cadre de la nouvelle demande à portée collective⁸ ;
- 12 mars 2020 : Transmission des fiches synthèses illustrant les modifications projetées aux services d'urbanisme des municipalités visées ;
- 31 mars 2020 : Transmission des fiches synthèses au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) et tenue d'une rencontre à cet effet ;

Au fil des différentes démarches de l'élaboration de la demande à portée collective, le service de l'aménagement a pris soin de porter une attention particulière aux commentaires qui lui ont été adressés par les différents acteurs convoqués.

⁸ Le dossier a fait l'objet de recommandations de la part des membres du CCA et ces derniers ont unanimement appuyé la délimitation des îlots proposés.