PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE KAMOURASKA

DOCUMENT JUSTIFICATIF DU RÈGLEMENT NUMÉRO 172

VISANT LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE NUMÉRO 134 RELATIF À LA GESTION DES ODEURS ET AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DES USAGES ET ACTIVITÉS EN MILIEU AGRICOLE

Document justificatif – règlement 172

1. Une démarche consensuelle pour une gestion optimale du territoire agricole

En vue d'optimiser la planification de l'aménagement de la zone agricole permanente de son territoire, la MRC de Kamouraska a effectué une demande à portée collective visant le premier volet de l'article 59 (îlots déstructurés) de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Cette démarche s'inscrit dans une optique de développement intégré de la zone agricole; elle vise non seulement à se doter d'une «vision» globale de la zone agricole mais aussi à assurer un contrôle optimal des usages non-agricoles, de manière à créer un cadre propice au maintien et au développement des activités et des exploitations agricoles.

Déjà, par son RCI 123 (adopté en 2003), puis par le RCI 134 adopté en 2007, la MRC avait posé les bases de cette planification intégrée, notamment en désignant les affectations agricoles dynamiques et agroforestières et en encadrant la construction résidentielle et l'établissement des élevages à forte charge d'odeur sur son territoire. Ainsi, par l'article 20 et l'annexe 1 de son RCI 134, la MRC avait déjà identifié certaines zones *«vouées à une fin autre qu'agricole et à l'égard desquelles les usages ou constructions agricoles sont restreints ou prohibés»*. En vertu de l'article 21 dudit règlement, dans l'affectation agricole dynamique, la construction résidentielle pouvait être possible exclusivement dans ces zones, conditionnellement à l'autorisation de la CPTAQ et à la conformité avec la règlementation municipale. Toutefois, l'ensemble des zones identifiées par cet article du RCI 134 possédaient des caractéristiques très variables : certaines étant plus spécifiquement ciblées dans les outils d'urbanisme locaux aux fins d'utilisation commerciales et industrielles, et d'autres présentant encore une densité d'activités non agricoles relativement peu élevée. Dans un tel contexte, et considérant qu'il existe sur le territoire de nombreux autres secteurs correspondant aux caractéristiques d'ilots déstructurés, il s'avérait peu adéquat de cibler ces seuls secteurs identifiés au RCI 134 dans une démarche de demande à portée collective. Ainsi, c'est dans l'optique d'avoir une planification territoriale encore plus adaptée à la réalité, ciblant l'ensemble des secteurs déstructurés par des activités résidentielles et balisant les activités autorisées dans ces secteurs, que la MRC s'est prévalue de l'opportunité que lui confère le premier volet de l'article 59 de la LPTAA.

Suite à cette démarche, il s'avère donc nécessaire d'apporter une modification à la règlementation en vigueur (soit au RCI 134) afin d'y inclure les îlots déstructurés pour lesquels l'autorisation à portée collective de la CPTAQ a été accordée. La MRC raffine ainsi sa planification d'ensemble, assure le maintien de la cohérence en milieu agricole, limite les autorisations « à la pièce », tout en prenant en considération les secteurs présentant déjà des limitations pour les activités agricoles. La MRC s'assure donc de la préservation du plein potentiel agricole de son territoire, en limitant la construction à des fins résidentielles dans les seuls îlots ciblés, dans l'affectation agricole dynamique.

Ladite démarche est issue d'un consensus entre la Fédération de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de la Cote-du-Sud, les municipalités, la MRC de Kamouraska, et la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Considérant que les orientations gouvernementales préconisent d'abord et avant tout un aménagement concerté du territoire (c'est d'ailleurs le libellé même des orientations de 1995), la démarche de désignation des îlots est un exemple tangible de l'application de ces dites orientations par les instances en charge de la planification régionale. Tel que stipulé dans les orientations gouvernementales (1995), «La protection et le développement durable des activités agricoles exigent également que des consensus s'établissent entre les MRC et le monde agricole à l'échelle de chaque territoire»; à cet égard le règlement 172 est un succès puisqu'il découle d'un consensus entre les divers partenaires.

2. Description de la démarche entreprise

L'adoption du règlement 172 est le résultat probant d'une démarche s'étant déroulée sur près de deux ans. La MRC a tout d'abord identifié les îlots déstructurés en s'inspirant de la définition énoncée dans les orientations gouvernementales. Il s'agit donc de secteurs bien délimités, déjà occupés par des usages non agricoles. De façon générale, un îlot déstructuré commence à une résidence et se termine à une résidence et comprend un seuil minimum de 4 résidences. Aucun nombre minimum de constructions n'est ciblé dans les orientations gouvernementales pour définir un îlot; ce seuil de quatre résidences a été jugé significatif par les parties impliquées dans la négociation pour définir une entité ponctuelle déstructurant la zone agricole. Dans de rares cas, détaillés dans les sections subséquentes du document, il a été jugé que certains secteurs présentaient tout de même des caractéristiques de déstructuration, même s'ils ne comportaient que trois résidences; ils ont alors aussi été ciblés et retenus en tant qu'îlot dans la décision rendue par la CPTAQ et, conséquemment, intégrés au règlement 172.

Au cours de l'hiver 2011, une fois les îlots ciblés, la MRC de Kamouraska a validé ceux-ci auprès des municipalités. La cartographie découlant de cette démarche a été transmise tant à la Fédération de l'UPA qu'à la CPTAQ. Afin de valider les îlots déstructurés ciblés, des rencontres se sont déroulées les 20 et 21 septembre 2011, auxquelles étaient invitées les représentants du MAPAQ et du MAMROT. Durant ces rencontres, l'analyste de la CPTAQ, M. Charles Gauthier, a présenté les îlots déstructurés de chaque municipalité et a apporté des commentaires découlant des observations recueillies lors de visites préalablement effectuées sur le terrain. Se sont ensuite déroulées des discussions sur chaque îlot, jusqu'à l'atteinte d'un consensus entre les parties. Le résultat de ces négociations a mené à la décision 372 504. L'article 59 de la LPTAA, tout comme les orientations gouvernementales font état des îlots déstructurés, il convient donc d'assumer que les ilots ciblés en vertu de la LPTAA par l'instance gouvernementale qu'est la CPTAQ, soient cohérents avec ce qui est énoncé dans les orientations gouvernementales.

En vue de rendre effective la décision de la CPTAQ, sa traduction en termes réglementaire est nécessaire, et il a été convenu que cette démarche soit effectuée par la MRC et non par chaque municipalité locales. À cet effet, le présent règlement 172 visant à modifier le *Règlement de contrôle intérimaire numéro 134 relatif à la gestion des odeurs et au développement harmonieux des usages et activités en milieu agricole* (RCI 134) introduit les dispositions relatives aux îlots déstructurés. De plus, il s'avère nécessaire de modifier certaines dispositions du RCI 134 (notamment celles relatives à l'habitation en milieu agricole) non conformes à ladite décision 372 504. Il est à signifier que le projet de règlement a fait l'objet de consultation auprès des divers parties impliquées lors de la négociation, ainsi que du consultatif agricole (CCA) de la MRC et qu'il est à la convenance de tous.

3. Des objectifs de cohabitation harmonieuse

Tous les acteurs précédemment cités ont convenu de la pertinence de la démarche afin d'assurer non seulement la préservation de la zone agricole mais aussi la cohabitation harmonieuse sur le territoire Kamouraskois. Effectivement, la construction résidentielle à l'intérieur d'îlots déstructurés ne limite d'aucune façon les possibilités d'accroissement des établissements d'élevage existants, et inversement, la présence d'établissements d'élevage a peu d'incidence sur les nouvelles résidences implantées dans les îlots puisque celles-ci, sauf dans quelques rares exceptions, sont localisées entre des résidences déjà existantes dans l'ilot.

Dans de rares éventualités où une nouvelle résidence pourrait être est implantée en bout d'îlot (par exemple suite à la disparition d'une résidence actuellement existante en raison d'un incendie et suite à l'expiration du délai de reconstruction accordé par les droit acquis), la résidence qui se reconstruira sera en quelque sorte considérée comme «transparente» en regard des distances séparatrices, ce qui pourrait permettre une légère augmentation des possibilité d'accroissement des bâtiments d'élevage avoisinants. Néanmoins, même dans un tel cas, la cohabitation harmonieuse s'avère respectée puisque tout îlot déstructuré comprend plusieurs résidences déjà construites et rapprochées les unes des autres, ce qui limite déjà les possibilités d'accroissement des bâtiments d'élevage existants. L'augmentation des possibilités d'accroissement dans un tel cas s'avèrerait donc mineure, puisque d'autres résidences déjà en place et à proximité limiterait les possibilités d'extension. Ainsi, aucun préjudice au principe de

cohabitation harmonieuse n'est apporté. Cette légère adaptation à l'application des paramètres gouvernementaux ne constitue d'aucune manière une modification aux éléments fondamentaux de la méthode de calcul des distances séparatrices et ne contrevient donc pas aux orientations gouvernementales. Rappelons d'ailleurs que le document a été approuvé par le CCA de la MRC, tel que préconisé par les orientations gouvernementales.

4. Des mesures visant l'encadrement du développement résidentiel et des usages «urbains»

La MRC de Kamouraska a l'intention ferme de prioriser le développement des activités agricoles en zone agricole et, à cet égard, elle s'assure d'encadrer les développements des autres usages dans ladite zone. Nous sommes effectivement d'avis que *«l'urbanisation diffuse, les développements linéaires, la déstructuration des villages appellent également une action concertée»*[1]et c'est justement dans cette optique que les partenaires ont ciblés ensemble les secteurs déstructurés, de manière à limiter l'expansion des activités non agricoles sur tout le territoire. Ainsi, la MRC a introduit des limitations afin d'assurer que les îlots ne se transforment pas eux-mêmes en zone urbaine secondaire. À titre d'exemple, seule la maison unifamiliale est permise dans un îlot déstructuré, afin de prévenir une trop forte densification de la zone agricole et, même lorsque les réseaux sont disponibles, des normes de lotissement minimales assurant une faible densité sont maintenues. D'autre part, certains îlots présentant de vastes superficies disponibles ont été ciblés «sans morcellement» afin de limiter la densification. Les quelques îlots présentant de plus forts potentiels d'ajouts de nouvelles résidences (plus de 7 nouvelles résidences potentielles) ont été retenus en raison de leur caractéristiques particulières qui minimisent l'impact des nouvelles résidences dans ces îlots. (Voir section subséquentes de l'argumentaire).

5. Explication de certains changements apportés au RCI 134 par le règlement 172

- <u>L'article 20 du RCI 134 est abrogé (art. 7 du règlement 172) :</u>
  Considérant que tout usage non agricole à l'intérieur des zones ciblées à l'article 20 du RCI 134 nécessite une autorisation de la CPTAQ et que les nouvelles dispositions associées aux ilots déstructurés et à l'implantation de résidences (articles 7 et 8 du règlement 172) ne sont plus en lien avec ces zones ciblées, la disposition énoncée à cet article n'est plus nécessaire. De plus, les règlements de zonage municipaux identifient déjà, comme à l'article 20 (et à l'annexe 1 auquel il y a référence) les zones où les activités agricoles sont restreintes, il n'y a donc de pas nécessité de reconduire ces éléments dans un règlement de contrôle intérimaire. L'article 20 étant lié à l'annexe 1, « Liste des zones visées aux articles 20 et 21 du règlement de contrôle intérimaire numéro 134 », l'abrogation du dit article nécessite ainsi l'abrogation de l'annexe 1 (ce qui est effectué par les dispositions de l'article 2 du règlement 172).

- <u>L'article 21 du RCI 134 est abrogé (art. 8 du règlement 172) :</u>
  Un nouvel article 20 (art. 7 du règlement 172) vient le remplacer, en prévoyant les exceptions pour la construction résidentielle prévues à la décision 372 514. Il est à noter que le paragraphe c) de l'article 21 du RCI 134 référait aux zones ciblées de l'annexe 1 intitulée « Liste des zones visées aux articles 20 et 21 du règlement de contrôle intérimaire numéro 134 ». Avec l'application de la décision 372 514 au nouvel article 20(art. 7 du règlement 172), la construction résidentielle dans ces zones ciblées dans cette annexe est désormais interdite, sauf dans les zones ou parties de zones qui concordent avec les limites d'un îlot déstructuré, ce qui justifie l'abrogation de cette annexe (art.2 du règlement 172).

- <u>Un nouvel article 21 est ajouté (art. 9 du règlement 172) :</u>
  Celui-ci introduit principalement les dispositions concernant les îlots déstructurés tels qu'édictées dans la décision de la Commission et autorise uniquement la construction de maisons unifamiliales dans un îlot déstructuré, afin de restreindre les pressions liées à une augmentation de la

---

[1] Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, *Pour un aménagement concerté du territoire,* document complémentaire, 1995, p.7

densification de l'habitation en zone agricole. Pour une autre raison, soit la préservation de la qualité paysagère en zone agricole, les maisons mobiles sont interdites dans les îlots déstructurés. Cet article veut aussi respecter la deuxième condition de la décision 372 514, qui va comme suit : *La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente décision n'ajoutera pas de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.* À cet effet, toujours à l'article 21 (art.9 du règlement 172), l'implantation d'une nouvelle résidence dans un îlot déstructuré n'a aucun effet sur les possibilités d'accroissement du nombre d'unités animales d'une installation d'élevage existante. Les effets potentiellement indésirables d'une telle disposition sur la cohabitation harmonieuse sont très faibles. En ce sens, aucune résidence à être construite sur un terrain vacant n'est situé plus près d'un bâtiment d'élevage qu'une résidence existante[2].

Dans les îlots avec morcellement, à l'article 21.1 (art.9 du règlement 172), la superficie minimale pour un lot desservi par les deux réseaux est établie à 1000 mètres carrés. Cette superficie est légèrement plus élevée que celle exigées dans les règlements de zonage municipaux (entre 557 m^2 et 600 m^2 selon la municipalité) afin de ne pas trop densifier la zone agricole et de respecter le parcellaire environnant. À cet effet, les lots voisins des terrains libres de construction ont des superficies très rarement sous les 1000 mètres carrés.

Les articles 21.2.et 21.3 (art. 9 du règlement 172) respectent intégralement les critères de la décision.

6. Description générale des îlots déstructurés identifiés dans la décision de la CPTAQ et le règlement 172

En vertu des données compilées à la géomatique par le service d'aménagement, les 151 îlots déstructurés comprennent actuellement 1405 résidences (1399 résidences sont identifiées dans la décision)[3]. L'étude par le service d'aménagement de la MRC de Kamouraska des espaces vacants à l'intérieur de ces mêmes îlots, en tenant compte des normes de lotissement existantes (largeur des lots aux règlements de lotissement des municipalités) et de celles édictées au présent règlement selon la présence ou non des réseaux d'aqueduc et d'égout (ces normes sont disponibles dans le deuxième alinéa du nouvel article 21.1 du RCI 134), estime à 385 le nombre de nouvelles résidences potentielles[4]. Il est à noter que le nombre de terrains vacants potentiels correspond à un maximum pouvant omettre certaines réalités du terrain. Le décompte inclut notamment des parties de terrain dont l'usage actuel ou la présence d'obstacles naturels pourraient rendre la construction impossible. Ce décompte comprend également des parties de terrains résidentiels dont la vente demeure hypothétique par le propriétaire.

La superficie totale des îlots représente 791,91 hectares, soit à peu près 1% de l'ensemble de la zone agricole du Kamouraska. L'ensemble des détails statistiques concernant les îlots déstructurés sont disponibles au tableau 1 en annexe. Il est à noter que les chiffres indiqués ici en regard du nombre de résidences et des superficies des îlots sont plus élevés que ce qui est indiqué à la décision de la CPTAQ. Cette différence ne résulte en aucun cas en une modification des îlots désignés à la décision de la CPTAQ lors de leur introduction à la règlementation, seule une différence des outils de calculs est à l'origine de cette divergence de chiffre.

7. Description spécifique de certains îlots déstructurés particuliers

---

[2] Les distances ont été vérifiées à la géomatique par le service d'aménagement de la MRC de Kamouraska.

[3] Les estimations des résidences existantes ont été calculées à la géomatique par le service d'aménagement de la MRC de Kamouraska, les chiffres présentés ici sont légèrement différents de ceux énoncés dans la décision de la CPTAQ, en raison de la méthode de calcul. Les ilots sont exactement ceux ciblés a la décision de la CPTAQ, et la différence de chiffre ne reflète donc pas une modification dans la forme ou le nombre d'îlot.

[4] Les estimations des résidences potentielles ont été calculées à la géomatique par le service d'aménagement de la MRC de Kamouraska, les chiffres présentés ici sont légèrement différents de ceux énoncés dans la décision de la CPTAQ, puisqu'ils prennent en considération la présence de réseaux et les particularités de la topographie locale. Les ilots sont exactement ceux ciblés a la décision de la CPTAQ, énoncés dans la décision de la CPTAQ et ne résulte en aucun cas d'une différence dans les ilots présentés au règlement et ceux retenus à dans la décision de la CPTAQ.

Certains îlots déstructurés identifiés dans la décision 372 504 ont des particularités qui méritent d'être énoncées et détaillées de manière à bien faire valoir leur conformité aux orientations gouvernementales. Ceux-ci sont illustrés dans le dossier de cartes fourni en annexe du document argumentaire.

a) Îlots sans espaces vacants

Trente-sept (37) îlots, soit le quart des îlots désignés au règlement 172 , ne présentent aucun espace vacant et n'offrent donc aucune possibilité pour de nouvelles résidences. Considérant qu'il s'agit *«d'îlots déstructurés par l'accumulation au fil du temps d'usages non agricoles »* [5] et que ces secteurs correspondent à la définition énoncée aux orientations gouvernementales c'est-à-dire à *«une entité ponctuelle de faible superficie, bien délimité dans l'espace et déjà occupé par des usages non agricoles.»*[6], les différentes parties prenantes à la négociation ont jugé pertinent d'inclure ces secteurs utilisés à des fins résidentielles dans la démarche de désignation des îlots. Cette approche a été établie dans un souci de cohérence et de planification d'ensemble : la cartographie et l'inclusion de ces secteurs au règlement 172 permet ainsi d'avoir une vision plus globale du territoire et de mieux cibler les sites présentant une déstructuration en regard des activités agricoles. La MRC a comme objectif de limiter au maximum l'empiètement des usages non agricoles en zone agricole. En désignant les îlots déstructurés, même ceux complètement construits et n'offrant plus d'espaces disponibles à la construction résidentielle; elle désigne ainsi les seuls emplacements en zone agricole où elle reconnaît une certaine déstructuration liée à la résidence. L'ensemble des secteurs en zone agricole ne faisant pas parties des îlots doivent donc être voués prioritairement au maintien et au développement des activités agricoles. En ce sens, l'inclusion à la règlementation des îlots entièrement construits permet une meilleure planification de l'aménagement de la zone agricole et contribue au contrôle des usages non agricoles afin de créer un cadre propice aux activités agricoles. L'identification de tels îlots favorise donc une approche intégrée de gestion du développement, tel que le préconise les orientations gouvernementales.

Il est, de plus, à souligner que la désignation d'îlot dans ces endroits permet d'attester le droit à la construction résidentielle dans ces secteurs, ce qui confirme le droit acquis et peut faciliter la gestion dans le cas de nécessité de reconstruction (incendie ou autre). Les îlots 1.6, 1.8, 1.13, 1.16, 1.20, 1.21, 1.28, 3.1, 3.5, 3.8, 3.9, 4.7., 5.5, 5.8, 6.1, 6.4, 6.5, 6.6 (en raison de la zone inondable), 6.7, 6.8, 6.9, 6.12, 6.18, 8.5, 8.6, 11.3, 11.9, 11.10, 12.3, 12.4, 14.3, 14.4, 15.2, 15.3, 16.4, 16.5, 16.6 et 16.9 sont visés par cette particularité.

b) Îlots déstructurés de 7 terrains vacants ou plus

Les îlots 1.10, 1.23, 3.2, 4.6, 6.13, 6.14, 6.15, 6.17, 9.5, 9.10, 9.12, 11.1, 11.4 et 16.3 comptent 7 terrains vacants et plus. Malgré le nombre de terrains vacants plus élevé que dans les autres îlots, la désignation de ces secteurs ne vise pas un accroissement inconsidéré du développement résidentiel en milieu agricole. À cet égard, on doit d'abord se rappeler que l'évaluation des terrains vacants a permis de chiffrer le nombre maximal de terrains selon les normes de lotissement applicables dans chaque îlot et que l'analyse inclut des parties de terrain dont le lotissement et la vente demeure hypothétique par le propriétaire actuel. De plus, en aucun cas, les orientations gouvernementales ne font mention qu'un îlot doit comporter un nombre maximal d'espace vacant, et il a été jugé qu'en raison de leurs caractéristiques particulières, ces îlots correspondaient à la définition d'îlot déstructurés, malgré leur nombre d'espace vacant plus élevé que la moyenne : ils sont caractérisés par une proportion significative d'usages non agricoles et par des terrains irrécupérables pour l'agriculture. Plusieurs de ces ilots sont d'ailleurs localisés en zone agroforestière, soit dans des secteurs où l'agriculture est moins dynamique ou en régression. Dans ces secteurs spécifiques, la détermination d'ilots en vue d'encadrer le développement résidentiel (dans un contexte où les nouvelles résidences n'ont pas d'incidences sur

[5] Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement du territoire, La protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire, 2001 p. 15

[6] Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement du territoire, La protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire, 2001 p. 16

les possibilités d'accroissement de tout établissement d'élevage) nous apparaissait une façon de nous assurer que, les autres *«fonctions ou usages prévus et nécessaires au maintien du tissu socioéconomique des collectivités rurales soient compatibles avec l'activité agricole»*[7].

Plus spécifiquement, pour chaque ilot, les caractéristiques particulières peuvent se résumer comme suit :

- L'îlot 1.10 permettrait 8 terrains vacants potentiels. Le calcul de 8 terrains vacants s'explique par la maximisation possible (terrains d'un minimum de 1500 mètres carrés) découlant de la présence du réseau d'aqueduc. Ces terrains sont situés sur des terres agricoles de très faible superficie, enclavées entre l'avenue de la Gare et le chemin de fer. Il s'agit donc de terres morcelées et isolées physiquement des autres terres agricoles et dont le potentiel agricole est fortement limité. Malgré sa contiguïté au périmètre urbain, on ne peut d'aucune façon considérer cet ilot comme visant à répondre aux besoins en espace dans le périmètre urbain de l'agglomération de Sainte-Anne de La Pocatière et La Pocatière. Effectivement, sur un horizon de 15 ans on estime à près d'une centaine le nombre de résidences à construire dans les limites du périmètre de l'agglomération et l'espace disponible dans le périmètre urbain est suffisant pour répondre à ce besoin; la désignation de l'ilot ne vise donc pas à combler un besoin en espace. Ajoutons que les terrains vacants sont desservis par les réseaux d'aqueduc (déjà en place antérieurement à l'entrée en vigueur de la LPTAA) et à cet effet, l'optimisation des réseaux d'aqueduc et d'égout déjà en place est priorisée par les orientations gouvernementales. Considérant ces divers éléments, la désignation de ce secteur en tant qu'îlot vise donc la simple reconnaissance d'un état de fait et est ainsi effectuée dans la même optique que la désignation des îlots sans espace vacant, soit en vue d'une planification globale en zone agricole.

- L'îlot 1.23 présente un potentiel maximal de 9 terrains vacants sur des terrains enclavés et coupés des autres terres à potentiel agricole. Cet îlot comprenant une rue répond aux orientations gouvernementales puisqu'il permettrait l'optimisation du réseau en place. La présence du réseau d'aqueduc permettrait effectivement 7 terrains (minimum à 1500 mètres carrés) uniquement le long de la route Sainte-Anne-Saint-Onésime. Il est à préciser que ce secteur était déjà ciblé au RCI 134 comme présentant des limitations en termes d'usage agricoles et la construction résidentielle y était autorisée. À cet égard, la désignation de ce secteur en tant qu'îlot reconduit en quelque sorte les orientations énoncées au RCI 134, qui avait été jugé conformes aux orientations gouvernementales.

- L'îlot 3.2 présente un potentiel de12 terrains vacants constructibles, mais comprend déjà un total de 32 résidences. De plus, considérant le fait que l'îlot s'étend sur une longue distance soit, 1,8 kilomètres de long, les nouvelles résidences potentielles seront dispersées, ce qui n'engendrera pas une forte concentration de nouvelles résidences. Ajoutons que ce secteur, localisé dans l'affectation agroforestière est en grande partie boisé ou en friche.

- L'îlot 4.6 compterait jusqu'à 9 terrains vacants potentiels. Il est à préciser que ce secteur, très majoritairement boisé, comprend déjà 16 résidences, et est localisé en secteur agroforestier d'une municipalité dévitalisée.

- L'îlot 6.13 est situé à proximité de la Tourbière Lambert et les terrains vacants identifiés appartiennent à cette compagnie. Sept résidences sont actuellement présentes dans cet îlot, et une autorisation a préalablement été donnée par la CPTAQ (décision 369411), ce qui permettra le transfert de deux autres résidences (actuellement localisées hors de l'ilot sur des terrains appartenant à Tourbière Lambert) sur des terrains localisés dans l'îlot. Ceci montera a 9 le nombre de construction résidentielle présentes dans l'îlot. Ce déplacement de résidence visera à assurer le respect des normes de sécurité pour les activités de Tourbières Lambert. Selon cette même décision, les résidences déplacées seront installées du côté sud du chemin Lambert (sur deux terrains actuellement présentés comme vacant sur la carte en annexe). Rappelons, pour les raisons évoquées plus haut, que les terrains libérés par ces résidences ne seront pas utilisés à des fins résidentielles. L'espace vacant résiduel dans cet îlot serait suffisant pour un lotissement maximal de 9 terrains

[7] Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, *Pour un aménagement concerté du territoire,* document complémentaire, 1995, p. 26

résidentiels, (en considérant la présence des réseaux). Néanmoins, la désignation de cet îlot ne vise pas principalement le développement des activités résidentielles, mais plutôt la simple reconnaissance d'une situation de fait : il s'agit d'un un secteur déstructuré couplant des sites résidentiels et des sites associés à une activité extractive. En vertu des orientations gouvernementales, les concentrations de gravières et sablières peuvent être associées à un îlot déstructuré, à cet égard il apparait pertinent de cibler comme îlot un secteur incorporant des activités résidentielles et ainsi que d'autres liées à l'extraction. Il est aussi à préciser que le règlement de zonage actuel (extraction 1) ne permet pas la construction de nouvelles résidences. Il est également peu probable que la tourbière Lambert veuille morceler ses propriétés afin d'autoriser la construction dans ce secteur situé tout près de ses activités extractives, pour lesquelles certaines distances de sécurité doivent d'ailleurs être respectées.

- L'îlot 6.14 est situé dans un secteur fortement déstructuré contigu du côté Ouest à une zone blanche, désignée comme le «Hameau des Coteaux» et fortement construite. La présence des réseaux d'aqueduc et d'égout porterait à 7 le nombre de terrains constructibles potentiels, ce qui est peu considérant la grande superficie de l'îlot (9.24 hectares) et le nombre élevé de résidences déjà existantes (23).

- L'îlot 6.15 est contigu du côté Est à la zone blanche du Hameau-des-Coteaux. En raison de la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, les espaces vacants permettaient la construction potentielle de15 résidences dans cet îlot. Néanmoins plusieurs terrains vacants sont caractérisés par la présence d'affleurement rocheux, ce qui pourrait réduire de façon significative le nombre de résidences réellement construites. De plus, il est à noter qu'il s'agit de terrains présentant des limitations sérieuses pour l'agriculture (qualité 3F et 7) et, de plus, enclavés entre la route, le secteur non agricole et d'autres sols de qualité moindres. Ajoutons que la partie sud-ouest de cet îlot (comprenant notamment l'espace 7 de terrains vacants potentiels) est localisée dans la zone RC2 de la municipalité de Rivière-Ouelle, laquelle était désignée au RCI 134 comme une zone pouvant accueillir des constructions résidentielles, règlementation qui avait été jugé conforme aux orientations gouvernementales. En vertu de la règlementation en vigueur ceux-ci étaient donc constructibles, conditionnellement à l'autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du règlement 172. La décision de la CPTAQ, relative aux ilots déstructurés vient donc confirmer l'autorisation de construire sur ces terrains.

- L'Îlot 6.17 présente jusqu'à 7 terrains vacants potentiels, mais dont un minimum de trois sont composés principalement d'affleurements rocheux, ce qui pourrait réduire de façon substantiellement le potentiel constructible dans cet îlot, potentiel qui est donc largement inférieur au nombre de résidences déjà construites (12).

- L'îlot 9.5 est assez allongé (un peu plus de 1.4 kilomètres) et d'une superficie relativement élevée (12.77 hectares). Bien qu'il y ait théoriquement de l'espace pour 10 nouveaux terrains résidentiels potentiels, on retrouve un nombre plus important de résidences existantes (17 résidences), ce qui est hautement supérieur au critère de base établi pour désigner un îlot (soit 4 résidences). Les terrains situés à l'intérieur de l'îlot, tout comme les secteurs environnants, sont majoritairement boisés ou en friche et tout le secteur est compris dans l'affectation agroforestière.

- L'îlot 9.10 présente un potentiel de 8 terrains vacants. Ce nombre est à mettre en perspective car il ne représente pas la moitié du nombre résidences existantes dans cet îlot (18), nombre qui est d'ailleurs hautement supérieur au critère de base établi pour désigner un îlot (soit 4 résidences). Les terrains situés à l'intérieur de l'îlot, tout comme les secteurs environnants, sont majoritairement boisés, en friche ou utilisés à d'autres fins que l'agriculture. Il est aussi à préciser que cet îlot et tout le secteur est compris dans l'affectation agroforestière, sa désignation est donc d'autant plus justifiée que cela «*tient compte des particularités et de la diversité des milieux*[8].»

[8] (Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, *Pour un aménagement concerté du territoire,* document complémentaire, 1995, p.OG 1995, p.26

- L'îlot 9.12 comporte 11 terrains vacants potentiels, soit la moitié du nombre de terrains déjà construits (22) ce qui est hautement supérieur au critère de base établi pour désigner un îlot (soit 4 résidences). Les terrains situés à l'intérieur de l'îlot, tout comme les secteurs environnant, sont majoritairement boisés ou en friche et tout le secteur est compris dans l'affectation agroforestière.

- L'îlot 11.1 comprendrait 10 terrains vacants potentiels. Cependant, le nombre de terrains vacants est très faible et minoritaire en comparaison au nombre de résidences existantes (34) et en regard de la longueur de l'îlot (1.8 kilomètres) et de sa superficie (27.15 hectares). Déjà caractérisé par une forte densité d'activité non agricole, la désignation en tant qu'îlot permettra simplement le comblement de certains espaces vacants, sans favoriser un changement d'usage du secteur, ni engendrer de plus forte pression sur les terrains agricoles avoisinants.

- L'îlot 11.4 est un grand îlot (26.24 hectares) comportant 72 résidences existantes. En ces circonstances, le nombre de terrains vacants potentiels (22) s'avère fortement minoritaire comparativement au nombre de terrains déjà construits. La plus vaste superficie de cet îlot vise d'ailleurs un secteur aux abords de la rivière Kamouraska, utilisé de longue date aux fins de villégiature et ne présentant plus de terres récupérables pour l'agriculture. Cette partie de l'îlot est desservi par le réseau d'aqueduc. Il est à noter de plus, que cette zone (identifiée RV1 dans la règlementation de zonage locale) englobant une bonne partie des terrains vacants potentiels de cet îlot (10), était identifiée à l'annexe 1 du RCI 134. En vertu de la règlementation en vigueur (et jugée conforme aux orientations gouvernementales), ces terrains étaient donc déjà potentiellement constructibles avant la délimitation de cet îlot au règlement 172. Le reste de l'ilot comprend un secteur largement développé, principalement au sud du rang 4 ouest, localisé dans un secteur rocheux, boisé et pentu, non propice aux activités agricoles. Il est aussi à ajouter que 5 autres terrains vacants, dans la partie Est de l'ilot, sont aussi desservis par le réseau d'aqueduc, l'optimisation des réseaux existants étant cohérente avec les orientations gouvernementales. Ainsi, malgré sa contigüité au périmètre urbain, les quelques terrains disponibles ne visent pas à répondre aux besoins en espace et en développement de la municipalité, qui possède suffisamment d'espace disponible à l'intérieur de son périmètre urbain pour planifier le développement à l'intérieur des limites de son périmètre urbain: (en regard de ce qui a été construit dans le passé, la municipalité peut anticiper un besoin en espace pour plus de 70 résidences dans les 15 prochaines années). La désignation de cet ilot ne vise aucunement à répondre aux besoins en espace de la municipalité mais plutôt à ajuster les outils de planification à la réalité terrain.

- L'îlot 16.3 comprend un maximum de 9 terrains vacants potentiels (9), considérant les normes minimales de lotissement établies à 1000 m^2, lors de la présence de réseau d'aqueduc et d'égout. En plus de répondre à l'objectif des orientations gouvernementales de maximiser l'utilisation des réseaux d'aqueduc et d'égout, ces terrains ont des droits acquis relativement à l'article 105 de la LPTAA, et s'avèrent constructibles, indépendamment de leur désignation en tant qu'îlot ou non. La désignation en tant qu'îlot a plutôt pour comme impact de limiter la densification de ce secteur adjacent au périmètre urbain et d'ainsi contrôler l'expansion urbaine. Ainsi, malgré le fait que la municipalité de Saint-Alexandre-de-Kamouraska anticipe un fort besoin en espace au cours des 15 prochaines années (la construction de plus de 115 résidence est anticipée), la désignation de ce secteur en tant qu'îlot plutôt que de l'envisager en tant qu'une annexion au périmètre urbain restreint le développement linéaire et assure une meilleur cohabitation des usages dans un secteur d'agriculture dynamique. De plus, la zone MiB1 couvrant cet îlot était déjà identifiée à l'annexe 1 du RCI 134. En vertu de la règlementation en vigueur, et jugée conforme aux orientations gouvernementales, ces terrains étaient donc déjà constructibles, conditionnellement à l'autorisation de la CPTAQ (maintenant reçue via la décision de la demande à portée collective), avant la délimitation de cet îlot au règlement 172.

c) Îlots déstructurés contigus au périmètre urbain

Trente-et-un îlots déstructurés sont adjacents à un périmètre urbain. Ceux-ci ne se veulent aucunement des agrandissements de ces périmètres, les résidences existantes dans ces îlots conservant, comme pour toutes les résidences situées dans un îlot déstructuré prévu au présent règlement, le facteur d'une

maison d'habitation (0,5) pour le paramètre G du calcul de ces distances au RCI 134. D'autre part, le fait qu'uniquement la résidence unifamiliale soit permise (voir le nouvel article 21 du RCI 134) différencie les îlots déstructurés des périmètres urbains où une densité plus élevée ou d'autres usages peuvent être permis. Les îlots 1.1, 1.10, 1.11, 1.29, 3.5, 3.7, 4.5, 5.1, 5.2, 5.7, 5.10, 5.11, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 7.4, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 9.1, 9.8, 11.2, 11.4, 11.6, 13.6, 16.3, 16.4 et 16.7 sont visés par cette particularité. Il est aussi à signifier que les dispositions quant aux normes de lotissement sur réseau d'aqueduc et d'égout (nouvel article 21.1) assurent aussi le maintien d'une densité inférieure à celle autorisée dans les périmètres urbains. À cet effet, il est à noter que les terrains vacants des îlots, 11.2, 16.3 et 16.7 détiennent des droits acquis en vertu de l'article 105 de la LPTAA.

- Parmi les 31 îlots contigus aux périmètres urbains, 24 ont moins de trois terrains vacants potentiels. Il s'agit des îlots 1.1, 1.11, 1.29, 3.5, 3.7, 4.5, 5.1, 5.2, 5.7, 5.10, 6.3, 6.4, 6.7, 6.8, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 9.1, 9.8, 11.6, 13.6, 16.4 et 16.7. En raison du peu d'espace disponible pour la construction résidentielle dans ces îlots, ceux-ci ont fort peu d'incidence en termes d'urbanisation.

- Les îlots 1.10, 11.4 , 16.3 sont justifiés dans la section précédente traitant des îlots de 7 résidences ou plus.

- L'îlot 5.11 comprend 4 terrains vacants potentiels. Ceux-ci sont largement minoritaires en comparaison du nombre de résidences existantes (8). Trois terrains vacants potentiels sont situés sur des terres déjà fortement enclavées et localisées entre un secteur commercial industriel exclu de la zone agricole et des terrains résidentiels le long de la rue Plourde (à l'est et au nord). Le comblement éventuel des espaces vacants par des activités résidentielles n'engendrera pas une augmentation du développement linéaire, considérant que les terrains tant au Nord, au Sud qu'à l'Ouest sont déjà comblés. En comparaison des besoins en espace de la municipalité pour les 15 prochaines années (estimé plus de 45 résidences) et du manque d'espace disponible pour la construction résidentielle dans le périmètre urbain (environ 7 ha sont manquants), on ne peut affirmer que cet ilot viendra combler le besoin en espace de la municipalité. La désignation en tant qu'îlot permet simplement de reconnaître que ce secteur présente de nombreuses contraintes aux activités agricoles.

- L'îlot 6.6 , en raison de sa localisation en zone inondable ne possède aucun terrain vacant. Sa désignation ne vise donc qu'à identifier cartographiquement un secteur déstructuré , alimenté par le réseau, sans permettre aucun nouvel usage résidentiel.

- L'îlot 7.4 comprend, en superficie, l'équivalent de 5 terrains vacants potentiels. Néanmoins, les caractéristiques des lieux éviteront tout développement linéaire dans ce secteur. Effectivement, les superficies vacantes sont localisées sur un affleurement rocheux, peu propices à la construction. Dans un tel contexte, il semble peu opportun de justifier les besoins en espaces de la municipalité sur un horizon de 15 ans pour expliquer l'identification de l'îlot, surtout lorsque l'on considère que la municipalité a procédé en 2008 à une exclusion permettant l'agrandissement de son périmètre urbain de manière à lui accorder une superficie constructible de 7,96 ha, superficie qui ne présente aucune contrainte à la construction et qui sera optimisées par l'installation du réseau d'aqueduc et d'égout par la municipalité.

- L'îlot 11.2 comprendrait un maximum 4 terrains vacants tous desservis par le réseau d'aqueduc. Il est à souligner que l'optimisation des réseaux existant est cohérente avec les orientations gouvernementales. Ces terrains ont également des droits acquis en vertu de l'article 105 de la LPTAA, ils pourraient donc être constructibles, même s'ils ne sont pas inclus dans un îlot. La dite désignation dans un îlot vise donc a assurer la cohérence entre les outils de planification et la réalité terrain. Il est aussi à ajouter que les terrains vacants potentiels sont tous situés dans la zone CM11 identifiée à l'annexe 1 du RCI 134, et donc déjà ciblés comme étant potentiellement constructibles, conditionnellement à l'autorisation de la CPTAQ (autorisation qui vient d'être accordée par la démarche de demande à portée collective). Dans un tel contexte de droit acquis, il est peu opportun de justifier les besoins en espaces de la municipalité sur un horizon de 15 ans pour expliquer l'identification de l'îlot.

- L'îlot 11.6 comprend 6 terrains vacants potentiels disséminés à travers un long (2,7 kilomètres) et vaste îlot (34 hectares) comprenant déjà 92 résidences existantes. Il n'y a pas deux terrains vacants situés un à côté de l'autre, tous sont entrecoupés de nombreux terrains bâtis. Ainsi, le comblement de ces terrains aura une incidence très mineure sur la densité et l'utilisation du secteur. Il n'y a donc pas d'incidence sur l'urbanisation diffuse et le développement linéaire : celui-ci est déjà avéré. De plus il est à préciser que considérant le nombre minimal de terrains disponibles, la désignation de cet îlot ne vise pas à répondre aux besoins en espace et en développement de la municipalité, malgré sa contiguïté au périmètre urbain. La municipalité possède d'ailleurs suffisamment d'espace disponible à l'intérieur de son périmètre urbain pour planifier le développement à l'intérieur des limites de son périmètre urbain: (en regard de ce qui a été construit dans le passé, la municipalité peut anticiper un besoin en espace pour plus de 70 résidences dans les 15 prochaines années). La désignation de cet ilot ne peut donc être considérée comme une manière de répondre aux besoins en espace de la municipalité, cela permet simplement d'ajuster les outils de planification à la réalité terrain. On ne peut donc considérer cet ilot.

d) Îlots déstructurés de moins de quatre résidences

On retrouve 13 îlots ayant moins de quatre résidences, soit les îlots 1.3, 1.18, 3.4, 3.7, 4.2, 6.12, 6.16, 8.2, 8.7, 11.8, 11.10, 12.3, 13.6 et 16.2. Suite au consensus exprimé par les participants lors des rencontres des 20 et 21 septembre 2011, certains îlots ont été subdivisés, bien souvent pour en exclure des terres en culture. De ce processus de concertation sont issus certains îlots de moins de 4 résidences, présentant une désorganisation du milieu agricole et permettant peu de développement résidentiel. Certains de ceux-ci possèdent des particularités qui méritent d'être mentionnées:

- L'îlot 1.18 est contigu à l'îlot 1.17, avec lequel il aurait pu former un seul îlot. L'îlot 1.18 comprend toutefois un très grand terrain qui aurait pu être subdivisé, ce qui aurait donné la possibilité de permettre un petit développement dans ce secteur. Cet îlot a donc été retenu par les parties comme étant un îlot sans morcellement. Ainsi, on y retrouve 3 résidences existantes et un seul terrain vacant. Précisons que cet îlot est situé dans l'affectation agroforestière.

- L'îlot 3.4 à Saint-Onésime-d'Ixworth est un cas particulier du fait qu'il est un îlot déstructuré sans morcellement qui ne comprend aucune résidence existante. Sa désignation en tant qu'îlot découle du fait que, de prime à bord, les îlots 3.3, 3.4 et 3.5 avaient été ciblés comme un seul et même grand îlot. Tout ce secteur constitue effectivement un milieu *déstructuré par l'accumulation au fil du temps d'usages non agricoles.* Néanmoins, les parties impliquées dans la négociation ont jugé plus pertinent de découper ce territoire en trois îlots de manière à permettre la création d'un îlot sans morcellement, soit l'îlot 3.4, comprenant des terres en friches ou boisées et coupée de toutes terres agricoles par une voie de circulation, des terres boisées et des résidences. Cette mesure vise donc à limiter la construction résidentielle et la densification en milieu agricole et à assurer une plus grande conformité aux orientations gouvernementales.

- Les îlots 3.7 (Saint-Onésime-d'Ixworth) et 13.6 (Saint-Germain) visent à assurer une utilisation optimale des secteurs desservis par réseau, sans provoquer d'étalement urbain et toujours sans incidence sur le facteur G relatif aux distance séparatrices. Il est à noter qu'un réseau dessert chaque îlot, soit le réseau d'égout à Saint-Onésime-d'Ixworth et le réseau d'aqueduc à Saint-Germain, en raison du faible nombre de terrains vacant potentiellement constructibles (respectivement 1 et 3), il a été considéré par les parties que ces îlots n'engendreront pas un étalement des activités urbaines mais une simple consolidation des infrastructures existantes, sans impact sur le milieu agricole.

- L'îlot 4.2 est un tout petit îlot de 1.12 hectares longeant l'avenue de la rivière, soit une avenue hautement destructurée sur une bonne partie de sa longueur. Initialement associé à l'îlot 4,1, il a été convenu lors de la négociation de diviser ce secteur en deux îlots (4.1 et 4.2) en vue d'éviter toute construction sur les terres en friche se trouvant du côté de la route. De cette manière l'îlot restreint la possibilité de construction sur le seul terrain enclavé entre deux propriétés déjà construites. Il est à préciser que le secteur est localisé dans l'affectation agroforestière.

- Les îlots 6.12 et 11.10 ne permettent aucune nouvelle construction, ils ont été retenus malgré leur petite ampleur parce qu'ils sont localisés dans un secteur où une forte déstructuration est aussi présente à proximité.

- L'îlot 8.2 est également identifié dans la section précédente traitant des îlots déstructurés contigus au périmètre urbain.

- L'îlot 12.3 ne comprend que deux résidences existantes et on y retrouve aucun espace vacant. Ce secteur a été retenu comme îlot notamment en raison de son caractère particulier que lui confère le bâtiment patrimonial qu'est le moulin Paradis.

e) Îlots déstructurés avec les réseaux d'aqueduc et/ou d'égout

Divers secteurs ciblés comme îlots ont la particularité d'avoir un réseau d'aqueduc, d'égout ou les deux réseaux les traversant en partie ou au complet. Parmi ceux-ci 9 îlots ont déjà été décrits et justifiés précédemment en vue d'expliquer d'autres caractéristiques, soit les îlots (1.10 ,1.23, 3.7, 6.6, 6.13, 6.14, 6.15,11.2, 11. 4, 13.5).

Les îlots 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 2.1, 6.3, 6.4, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 8.3, 9.8, 11.2, 11.6, 14.1, 16.3 et 16.7 sont aussi visés en tout ou en partie par cette particularité. Ainsi, en plus d'avoir les caractéristiques de déstructuration associées aux îlots,(soit la présence de plus de 4 résidences et peu d'espace disponible) la présence de réseau confirme leur aspect déstructuré, ce qui ajoute à la cohérence d'autoriser la construction résidentielle à ces endroits.

De plus, parmi ces secteurs, les terrains vacants potentiels des îlots déstructurés 1.23 et 1.26 ainsi que les îlots 6.8, 6.9, 6.10 et une partie de l'îlot 11.4 sont situés dans des zones ciblées au RCI 134 comme étant compatibles pour les activités résidentielles.

Rappelons que les terrains vacants des îlots, 11.2, 16.3 et 16.7 détiennent des droits acquis en vertu de l'article 105 de la LPTAA. La désignation de ces terrains à l'intérieur d'îlot n'a donc pas d'incidence sur la construction, sauf en ce qui concerne les normes de lotissement.

f) Îlots déstructurés avec des terrains vacants potentiels en bout d'îlot

On retrouve 10 îlots déstructurés comportant un ou des terrains vacants en bout d'îlot, soit les îlots 1.2 1.5, 1.26, 6.13, 7.1, 9.12, 12.1, 12.2, 13.6 et 14.5. Dans la grande majorité des cas, un écran boisé sépare l'îlot d'une terre cultivée. De plus, il est à préciser qu'en termes de cohabitation harmonieuse et de distance séparatrice, cette mesure n'a pas d'incidence. Dans tous les sites où une résidence pourrait être implantée en bout d'îlot, il existe déjà une résidence (à l'intérieur ou à l'extérieur de l'îlot) plus près de l'installation d'élevage proximale que ne le serait la nouvelle résidence[9]. Ainsi, en aucun cas, une nouvelle résidence qui serait implantée sur ces terrains n'aurait comme incidence de rapprocher les activités résidentielles des activités d'élevage existantes. Les objectifs de cohabitation harmonieuse et de priorisation des usages agricole en milieu agricoles sont donc maintenus.

- Les îlots 10.2 et 14.5 : sont peu problématiques car le terrain vacant en bout d'îlot est contigu à la zone blanche. D'autre part, le terrain vacant au bout de l'îlot 13.6 est contigu au périmètre urbain.

- L'îlot 1.2 : On retrouve deux terrains vacants en bout d'îlot. Au Nord-Ouest, un terrain vacant en bout d'îlot est situé en face d'une résidence appartenant au même îlot qui s'avance plus au nord. Ainsi, le bâtiment d'élevage le plus près dans cette direction est celui de la ferme de Normand Bard situé à 1620 mètres du terrain vacant en bout d'îlot, mais à 1600 mètres de cette résidence. Notons également le caractère déjà déstructuré par la présence de résidences autour de cette ferme, qui est également enclavée par l'îlot 1.1. L'autre terrain vacant en bout d'îlot est situé du côté Est de celui-ci. Le bâtiment d'élevage le plus près dans cette direction (côté Est) appartient à la ferme J. Massé et fils

[9] Les distances ont été vérifiées à la géomatique par le service d'aménagement de la MRC de Kamouraska.

et est situé à plus de 1700 mètres de l'îlot. Cette ferme est située sur le chemin de Sables Est qui est déjà fortement déstructuré. Notons également la présence d'un écran boisé de 70 mètres dans cette direction.

- L'îlot 1.5 : Le terrain vacant au bout de l'îlot est situé à 215 mètres du bâtiment d'élevage de la ferme J. Massé et Fils. Ce bâtiment est toutefois plus rapproché de la résidence du 500 Rang des Sables Est, soit à 120 mètres.

- L'îlot 1.26 : comprend l'équivalent de trois terrains vacants contigus en bout d'îlot. La ferme la plus proche dans cette direction est à plus de 1,6 kilomètre au Nord-Ouest, soit la ferme Richard Pelletier située à proximité de l'îlot 1.5. Notons également la présence d'un écran boisé de plus de 400 mètres de largeur.

- l'îlot 6. 13 : Les terrains vacants en bout d'îlot ne se rapprochent d'aucune ferme. En direction Nord-Ouest (celle où les terrains vacants sont en bout d'îlot), le bâtiment le plus proche, de la Ferme Klosterhos, est situé à 2,3 kilomètres. Plusieurs résidences sont beaucoup plus rapprochées de ce bâtiment d'élevage, notamment les résidences existantes de l'îlot 1.14 (celui-ci est contigu au bâtiment de ferme). Le bâtiment de ferme le plus près de l'îlot est situé en sens opposé, au Sud-Est. Celui-ci appartient à la ferme L.J. Bérubé et est situé à 270 mètres du terrain vacants le plus près, mais à 205 mètres d'une résidence existante de l'îlot et à 120 mètres de la résidence la plus près (175 chemin Haut-de-la-Rivière).

- L'îlot 7.1 : Le terrain vacant en bout d'îlot est situé à 70 mètres de la ferme des Cèdres, mais la résidence du 112 route 132 n'est située qu'à 45 mètres de ce même bâtiment.

- L'îlot 9.12 : Aucun bâtiment d'élevage n'est situé au sud de l'îlot, soit du côté des terrains vacants situés au bout de l'îlot. Le bâtiment d'élevage le plus près est situé à plus de 4 kilomètres à l'Ouest sur le 6e Rang et appartient à Louis Voyer.

- L'îlot 12.1 : Deux terrains vacants sont situés au bout de l'îlot du côté Est. Le coin Sud-Est du terrain vacant le plus près est situé à 150 mètres du bâtiment d'élevage de la ferme JYM inc.. Toutefois, la résidence la plus près, située hors de l'îlot est située à 60 mètres de ce même bâtiment. Ces terrains sont également caractérisés par la présence d'un écran boisé de 90 mètres en direction du bâtiment d'élevage. Il est à noter que ces deux terrains vacants, comme deux autres terrains vacants situés du côté nord du Rang du Cap, sont boisés et sont situés sur un cran rocheux non cultivable.

- L'îlot 12.2 : compte deux terrains vacants potentiels en bout d'îlots, un au nord et l'autre au sud. Celui situé du côté nord comprend un écran boisé de 30 mètres de large. Le bâtiment d'élevage le plus près est situé à 190 mètres du côté Ouest de l'îlot, soit un bâtiment de la ferme du Cap Blanc inc.. Du côté du terrain vacant nord, le bâtiment d'élevage le plus près, soit celui de la ferme M.B Pelletier, est situé à un peu plus d'un kilomètre au nord de ce terrain (129 rue Morel). Le terrain vacant situé au sud est localisé à plus de 1.7 kilomètre du bâtiment d'élevage le plus près, soit celui de la ferme Mendoza. Ce terrain vacant est également séparé de la terre cultivée la plus près par un écran boisé de 180 mètres de large du côté sud. Cet îlot a également la particularité de comprendre un nombre relativement important de terrains vacants potentiels, soit 6 terrains. Rappelons que l'îlot est entouré d'un écran boisé dont la largeur varie entre 30 et 180 mètres et qu'il est situé sur un cran rocheux impropre à la culture.

g) Îlot contournant un bâtiment d'élevage

Enfin, on dénombre 10 îlots déstructurés dont les limites contournent un bâtiment d'élevage. Ces îlots comprennent une bonne concentration de terrains déjà construits. Il n'y a pas, dans ces îlots, de terrain vacant pouvant accueillir une résidence qui aurait comme conséquence l'implantation d'une résidence

à une distance moindre que celle existant entre le bâtiment d'élevage et une résidence existante[10]. Les îlots 1.1, 1.5, 1.7, 1.10, 1.29, 5.2, 6.2, 6.8, 6.17 et 12.1 sont visés par cette particularité.

8. Conclusion

Ainsi, malgré les particularités de certains ilots énoncées précédemment, il a été jugé, de manière consensuelle par l'ensemble des parties impliquées dans la démarche de négociation, que l'ensemble des îlots ciblés et retenus dans la décision 372 504 permettaient de prendre en considération les particularités locales de la zone agricole, sans nuire à la cohabitation harmonieuse, et assuraient une protection optimale des activités agricoles. De plus, on peut convenir que la CPTAQ, en tant qu'instance gouvernementale devant veiller à l'application d'une loi découlant du mandat confié au Ministre de l'Agriculture des Pêcheries et de l'Alimentation, est liée à l'ensemble des orientations gouvernementales (et particulièrement à celles en matière de protection du territoire et des activités agricoles) et que les décisions qu'elle rend doivent donc être conformes à ces dites orientations. À cet égard, la MRC a trouvé justifié de prendre en considération, dans sa modification réglementaire ayant mené à l'adoption du règlement 172, l'ensemble des îlots ciblés dans la décision de la CPTAQ. Il apparaît ainsi cohérent que l'ensemble des ministères jugent conformes aux orientations gouvernementales les éléments d'un règlement municipal découlant directement d'une décision issue d'une instance gouvernementale, laquelle a été rendue suite à l'application d'une disposition énoncée dans la Loi.

[10] Les distances ont été vérifiées à la géomatique par le service d'aménagement de la MRC de Kamouraska.

ANNEXE 1

(Cartes sur CD-DVD)

Démonstration des espaces vacants dans certains îlots particuliers

Cartes : 1.1; 1.2; 1.5; 1.10; 1.11; 1.18; 1.23;1;24; 1.25; 1.26; 1.27; 1.29;
Carte : 2.1;
Cartes : 3.2; 3.5; 3.7;
Cartes : 4.5; 4.6;
Cartes : 5.1; 5.2; 5.7; 5.10; 5.11;
Cartes : 6.3; 6.4; 6.6; 6.7; 6.8; 6.9; 6.10; 6.11; 6.13; 6.14; 6.15; 6.17;
Cartes : 7.1; 7.4;
Cartes : 8.2; 8.3; 8.4; 8;5;
Cartes : 9.1; 9.5; 9.8; 9.10; 9.12;
Cartes : 11.1; 11.2; 11.4; 11.4B; 11.6; 11.6B;
Carte : 12.1
Carte : 13.6
Carte : 14.1
Cartes : 16.3; 16.4; 16.7

ANNEXE 2

Tableau descriptif des îlots

Annexe 2 : Tableau 1 - les îlots déstructurés de la MRC de Kamouraska

Numéro R172	Municipalité	Condition	Maisons existantes[1]	Ajouts[2]	Superficie
1.1	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	38	3	18,05
1.2	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	3	4,80
1.3	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	3	2	1,50
1.4	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	2	2,77
1.5	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	20	5	11,14
1.6	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	0	3,05
1.7	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	10	3	4,77
1.8	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	9	0	1,99
1.9	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	9	1	4,87
1.10	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	10	8	3,68
1.11	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	2,91
1.12	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	22	1	9,15
1.13	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,97
1.14	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	7	2	3,94
1.15	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	3	7,04
1.16	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	0	1,93
1.17	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	3	3,40
1.18	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot sans morcellement (TYPE 2)	3	1	11,01
1.19	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	1	3,48
1.20	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	0,66
1.21	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	0	2,41
1.22	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	3,29
1.23	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	9	9	6,15
1.24	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	13	1	3,13
1.25	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	18	1	4,07
1.26	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	10	3	3,29
1.27	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	2	2,83
1.28	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,06
1.29	Sainte-Anne-de-la-Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	1	2,74
2.1	La Pocatière	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	1	2,96
3.1	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	7	0	2,28
3.2	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	32	12	20,25
3.3	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	2	3,43
3.4	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot sans morcellement (TYPE 2)	0	3	8,20
3.5	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,70
3.6	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	2	2,02
3.7	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	1	1	0,75
3.8	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,64
3.9	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,29
3.10	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	11	3	6,05
3.11	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	10	5	12,82
3.12	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	1	2,17
3.13	Saint-Onésime-d'Ixworth	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	11	3	8,68
4.1	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	9	5	5,61
4.2	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	2	1	1,12
4.3	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	1	2,00
4.4	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	1,56
4.5	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	7	1	2,74
4.6	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	16	9	12,85
4.7	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,41
4.8	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	16	2	5,47
4.9	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	13	5	6,65
4.10	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	7	3	4,32
4.11	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	30	6	13,45
4.12	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	7	3	4,12
4.13	Saint-Gabriel-Lalemant	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	11	1	4,22
5.1	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	3,09
5.2	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	13	3	6,27
5.3	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	3,78
5.4	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	20	6	11,30
5.5	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	9	0	1,97
5.6	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	2,26
5.7	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	2	4,13
5.8	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	0	1,04
5.9	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	25	6	13,50
5.10	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	2	4,01
5.11	Saint-Pacôme	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	4	4,33
6.1	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,83
6.2	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	1	5,98
6.3	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	12	2	4,52
6.4	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	0,52
6.5	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	0	3,80
6.6	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	0	4,99
6.7	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	0,84
6.8	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	8	0	2,98
6.9	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	6	0	2,68
6.10	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	0,75
6.11	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	19	5	9,11
6.12	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	3	0	0,82
6.13	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	7	9	4,32
6.14	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	23	7	9,24
6.15	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	11	15	9,32
6.16	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	3	1	2,82
6.17	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	12	7	9,20
6.18	Rivière-Ouelle	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	9	0	3,92
7.1	Saint-Denis	Ilot avec morcellement (TYPE 1)	5	3	2,58

Numéro R172	Municipalité	Condition	Maisons existantes[1]	Ajouts[2]	Superficie
7.2	Saint-Denis	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	5	3,11
7.3	Saint-Denis	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	15	5	9,21
7.4	Saint-Denis	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	5	6,35
8.1	Saint-Philippe-de-Néri	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	2,16
8.2	Saint-Philippe-de-Néri	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	2	1	1,00
8.3	Saint-Philippe-de-Néri	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	3	3,44
8.4	Saint-Philippe-de-Néri	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	1	4,86
8.5	Saint-Philippe-de-Néri	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	0	2,62
8.6	Saint-Philippe-de-Néri	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	0	3,51
8.7	Saint-Philippe-de-Néri	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	3	2	1,54
9.1	Mont-Carmel	Îlot traversant (TYPE 3)	10	3	10,22
9.2	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	7	1	2,19
9.3	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	3	2,82
9.4	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	7	1	3,45
9.5	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	17	10	12,77
9.6	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	3	3,87
9.7	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	3,09
9.8	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	13	3	5,30
9.9	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	1,74
9.10	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	18	8	11,70
9.11	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	1	2,01
9.12	Mont-Carmel	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	22	11	14,48
10.1	Saint-Bruno-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	3	3,90
10.2	Saint-Bruno-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	7	5	5,63
10.3	Saint-Bruno-de-Kamouraska	Îlot sans morcellement (TYPE 2)	5	4	15,03
10.4	Saint-Bruno-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	2	2,45
11.1	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	34	10	27,15
11.2	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	42	4	23,18
11.3	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	2,03
11.4	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	72	18	26,24
11.5	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	10	4	7,63
11.6	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	92	6	34,00
11.7	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	10	2	4,94
11.8	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	2	1	0,62
11.9	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	7	0	2,58
11.10	Saint-Pascal	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	3	0	3,43
12.1	Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	7	5	6,63
12.2	Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	6	6,31
12.3	Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	2	0	1,89
12.4	Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,11
13.1	Saint-Germain	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	7	1	3,45
13.2	Saint-Germain	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	2,74
13.3	Saint-Germain	Îlot traversant (TYPE 3)	5	3	10,79
13.4	Saint-Germain	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	2	8,95
13.5	Saint-Germain	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	6	1	4,41
13.6	Saint-Germain	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	1	3	2,83
13.7	Saint-Germain	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	3	5,84
13.8	Saint-Germain	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	2,02
14.1	Sainte-Hélène	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	1,29
14.2	Sainte-Hélène	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	1,19
14.3	Sainte-Hélène	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,90
14.4	Sainte-Hélène	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	9	0	8,95
14.5	Sainte-Hélène	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	12	4	6,38
15.1	Saint-André	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	7	2	5,83
15.2	Saint-André	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	0	4,31
15.3	Saint-André	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	5	0	2,61
16.1	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	10	5	7,09
16.2	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	1	1	2,06
16.3	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	8	9	4,20
16.4	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	3	0	1,62
16.5	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,87
16.6	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,28
16.7	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	6	2	2,37
16.8	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	1	2,38
16.9	Saint-Alexandre-de-Kamouraska	Îlot avec morcellement (TYPE 1)	4	0	1,82
		TOTAL	**1405**	**385**	**791,11**

	Nb îlots	Superficie (ha)
TOTAL ILOT	**151**	791,11
Avec Morcellement	**146**	735,87
Sans morcellement	**3**	34,24
Traversant	**2**	21,00

Affectation agricole dynamique	40 263
Zone agricole (rapport annuel)	78 033

Notes

1. Les données ont été réévaluées avec la matrice graphique.
2. Les données ont été réestimées à partir des données sur la présence des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout, des terrains vacants et parties de terrains vacantes (avec les orthophotos) sans égard aux possibilités de mise en vente.