

MÉMOIRE AU BAPE

Par Les Entreprises Pimori Inc

Le 22 octobre 2002

Déviation de la route 117 à l'Annonciation

Re: Terrains 66 A-P et 67-P, Rang SO Canton Marchand

Nous déposons ce mémoire pour expliquer les faits entourants la vente du terrain le 29 avril 2002 à Monsieur Mario Tomaro. Les faits sont les suivants:

Promesse d'achat exécutée par Mario Tomaro et Les Entreprises Pimori Inc pour un montant de soixante et quinze mille dollars (\$75,000) le 29 avril 2002. L'entente entre les parties était à l'effet que le contrat notarié serait signé à la fin de l'année ou au début de l'année 2003.

Avant de conclure cette vente, André L. Morissette, président de Les Entreprises Pimori Inc, a téléphoné à Monsieur Denis Trudel du Ministère des Transports le 5 avril 2002 pour connaître les impacts du détournement de la route 117 sur les terrains en rubrique. Monsieur Trudel m'a expliqué que le tracé de la route allait me prendre environ 1.75 acres, soit environ 4% du total des 43 acres. Il m'a également informé que le terrain allait pouvoir accéder à l'autoroute en tout point en m'expliquant que le terrain ne serait pas grevé d'une clause de non-accès.

Avant de signer la promesse d'achat, j'ai informé Monsieur Tomaro de ces faits et j'ai spécifiquement écrit dans la promesse d'achat "Projet de l'autoroute 117 mentionné à l'acheteur".

Lundi soir, le 30 septembre, j'ai reçu un appel téléphonique de Monsieur Tomaro qui était dans un état de panique et qui m'a dit qu'il ne voulait plus signer le contrat notarié. Il m'a expliqué qu'il avait parlé à Monsieur Jean-Louis Boileau, inspecteur de la Municipalité de Marchand, et que ce dernier

lui avait fortement déconseillé d'acheter ce terrain. Il lui a dit que l'autoroute passait sur le terrain et qu'il n'y avait aucune construction possible. Monsieur Tomaro était visiblement irrité au téléphone et il m'a demandé si j'étais au courant de cette situation. Je lui ai répondu que NON et je lui ai demandé de ne pas paniquer. Je lui ai répété ce que Monsieur Denis Trudel m'avait dit au téléphone le 5 avril. Je lui ai alors promis que je téléphonerais à Monsieur Trudel pour vérifier les faits à nouveau et que j'appellerais également Monsieur Boileau.

Le 1 octobre et le 3 octobre, j'ai parlé à Monsieur Trudel et à Monsieur Boileau. À mon grand soulagement, Monsieur Trudel se souvenait très bien de notre conversation téléphonique et il m'a reconfirmé les faits tels qu'ils étaient au 5 avril. Il m'a alors dit que les plans venaient tout juste de changer au cours de la semaine précédente. → Je profite de l'occasion pour féliciter Monsieur Trudel pour son honnêteté et son intégrité. Il aurait pu facilement nier mes propos et ainsi me placer dans une situation fort précaire. Aux yeux de Monsieur Tomaro, j'aurais alors passer pour un fourbe et un menteur. Un gros "Merci Monsieur Trudel". Ce dernier m'a alors expliqué que l'accès à l'autoroute était maintenant restreint à environ 20 mètres. Il a également ajouté que le tout n'était pas coulé dans le béton et que le tout n'était qu'à l'état de projet. Il m'a dit que dans la même mesure où les plans avaient changé entre avril et septembre, ils pourraient changer à nouveau dans l'avenir. L'accès d'environ 20 mètres pourrait revenir sur toute la longueur du terrain ou bien être éliminé au complet.

J'ai par la suite téléphoné à Monsieur Boileau et je lui ai demandé des explications. Lorsque je lui ai demandé s'il était vrai qu'il avait fortement déconseillé à Monsieur Tomaro d'acheter le terrain, il m'a répondu dans la négative. Il m'a dit que Monsieur Tomaro aurait dû vérifier avec la municipalité avant de signer l'offre d'achat et que c'était sa responsabilité de le faire en temps qu'acheteur. Lorsque je lui ai demandé s'il était vrai qu'il n'y avait aucune construction possible sur le terrain, il m'a dit que c'était le cas. Je lui ai alors demandé depuis combien de temps cette situation prévalait pour les terrains. Il m'a alors informé, **pour la première fois**, qu'il y avait eu un changement de zonage au cours de 2001. Il n'a pas été précis quant à la date et il m'a dit que ce changement était survenu suite à une demande du Ministère des Transports et en étroite collaboration avec la MRC. Je lui ai alors demandé comment il se faisait que je n'avais jamais entendu parler de ce changement de zonage. Il m'a alors répondu qu'il y avait eu de la publicité dans les journaux locaux (de mémoire, selon lui, dans

Informations du Nord et Le Choix). Évidemment, ce sont deux journaux que je ne reçois pas où j'habite à Beaconsfield. Je lui ai demandé pourquoi la municipalité n'avait pas eu la décence de me contacter soit par téléphone, lettre ou circulaire pour m'informer de ce changement de zonage qui avait le potentiel d'affecter profondément la valeur des terrains. Il m'a répondu que ce serait beaucoup trop de travail pour la municipalité et qu'il n'avait pas le personnel suffisant pour effectuer ce travail. Dans ma frustration, je lui ai répondu qu'une lettre circulaire ne prend pas beaucoup de temps à composer et qu'à ma connaissance il n'y avait pas des milliers de copies à poster et, par conséquent, un coût minime à encourir pour la municipalité.

C'est à ce moment que j'ai dit à Monsieur Boileau (et que je tiens à le souligner à la commission qui se penche sur ce dossier) que j'avais l'impression de vivre en Russie au début du siècle au moment où les confiscations étaient monnaie courante. En effet, comment une municipalité peut-elle changer un règlement de zonage d'une façon aussi drastique sans se donner la peine d'en informer les propriétaires concernés? Je n'ai définitivement pas de réponse à cette question. Tout ce que je peux dire pour le moment est que le changement de zonage orchestré par le Ministère des Transports de concert avec la municipalité et la MRC équivaut à une confiscation de valeur de propriété. Je peux très bien comprendre les intérêts du Ministère des Transports à s'assurer qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions dans le corridor futur de l'autoroute de façon à minimiser les coûts d'expropriation, mais il devrait quand même y avoir des limites. Selon Monsieur Boileau, le terrain n'a plus aucune valeur et la seule construction qu'il pourrait permettre à Monsieur Tomaro serait un abri personnel pour la chasse.

Je tiens également à établir les faits suivants à la commission:

Pimori a acheté le terrain le 29 mai 1981 au prix de \$24,000. La transaction comportait une balance de prix de vente financée à 10 pour cent l'an (10%). Ce prix était considérablement au-dessus de l'évaluation municipale. Je n'ai pas conservé tous mes comptes de taxes, mais à titre d'ordre de grandeur l'évaluation municipale était de \$5,000 en 1990. Par la suite, l'évaluation municipale a grimpé graduellement pour atteindre un niveau de \$27,400 en 1997.

La municipalité a ensuite abaissé l'évaluation de \$27,400 (années 1997-1998-1999) à \$21,700 (années 2000-2001-2002). Sur réception de cette

dernière évaluation, j'ai attribué la baisse de valeur au ralentissement de l'économie locale alors qu'on parlait de fermer l'hôpital à l'Annonciation. Avec une évaluation de \$21,700 je ne pouvais pas me douter qu'on venait d'enlever tout droit de construction sur le terrain.

Nous avons payé nos taxes à la municipalité depuis plus de 20 ans. Les taxes municipales se sont élevées à \$269 en 2002 et elles étaient de \$321 en 1999. Nous avons payé des frais d'arpentage de plus de \$400 en 1991 pour faire subdiviser le terrain en 4 parcelles.

Si nous oublions tous les frais encourus au cours des 21 dernières années, tels les frais d'arpentage, les taxes municipales et scolaires, et si l'on tient compte uniquement du prix d'achat de \$24,000, le prix de vente de \$75,000 équivaut à un taux de rendement de 5.5% par année. Ce taux de rendement, il faut en convenir, est tout à fait raisonnable.

Les Entreprises Pimori ont vendu un terrain à Monsieur Tomaro le 30 juin 1990 au lac Nomingue et c'est à ce moment que j'ai fait la connaissance de ce dernier. Compte tenu des circonstances présentes, il est important pour moi de vous déclarer que Monsieur Tomaro n'est pas un ami personnel ni même une connaissance proche. Je ne connais pas sa femme et je ne connais pas ses enfants. Tout ce que je sais de lui, c'est qu'il vient de l'Argentine, qu'il est marié, qu'il a des enfants et qu'il a bien payé le terrain qu'il a acheté de nous au lac Nomingue.

Au mois d'avril, j'ai conclu avec lui une transaction commerciale de bonne foi et sans faire aucune fausse déclaration. Avant d'exécuter la promesse d'achat, je me suis même donné le trouble de téléphoner au Ministère des Transports pour m'informer de l'impact de la déviation de la 117 sur le terrain.

Il faut bien comprendre ici que si Monsieur Tomaro avait disposé des liquidités nécessaires au mois d'avril, le contrat serait déjà signé et je ne serais pas ici pour déposer ce mémoire. L'argent serait déjà dans notre compte de banque et vous ne transigeriez qu'avec Monsieur Tomaro. Malheureusement pour Pimori, ce dernier ne disposait pas des liquidités nécessaires au printemps 2002 et il m'a demandé si je pouvais l'attendre jusqu'à la fin de l'année. Étant donné qu'il avait bien payé son terrain au lac Nomingue, nous avons accepté sa proposition. Nous entendons maintenant conclure cette transaction.

Cette situation est fort déplaisante pour moi. N'eut été de l'honnêteté de Monsieur Trudel, je passerais pour un menteur et un profiteur aux yeux de Monsieur Tomaro. Je n'aime pas du tout la situation dans laquelle ce dernier se retrouve. Cependant, en âme et conscience, je n'ai rien à me reprocher. J'ai conclu avec Monsieur Tomaro une transaction commerciale de bonne foi et je n'ai pas faite aucune fausse déclaration. Je vais tout faire en mon possible pour l'aider, mais je dois me préoccuper de mes intérêts personnels avant des siens. J'ai une femme et des enfants et mes intérêts passent avant ceux des étrangers.

J'espère que vous compreniez ma position.

NOTES – 6 novembre re: B.A.P.E.

Messieurs Les Commissaires

Mme Présidente – REGRETS → manqué session 8 oct. = voyage d'affaires au Nevada. Preuve à l'appui. Beaucoup de questions que j'aurais aimé posé.

Présentation verbale suivi d'une présentation écrite.

Question - re : L'Information du Nord. Abonné ou non ?
Lecture ?

L'Annonciation : mon village natal. Quitté à 15 ans. Reviens à 58 ans.

Si je vous dis comment je me sens :

Brimé dans mes droits.

Dépouillé de la valeur de mes biens.

Je me sens abusé.

L'impression : poignard dans le dos.

Je vais vous expliquer et vous allez comprendre.

Avant de commencer : mise au point. Important de situer le contexte.

PIMORI = Réal Morissette, mon frère. A fait de nombreux projets dans la région qui ont contribué au dév. écon. de l'Annonciation.

47 ans = Embolie → paralysé et muet depuis environ 18 ans. → je dois prendre la relève.

Mon travail : Finance → Toronto, New York. Journaux anglais et malheureusement pas L'Information du Nord. J'habite à Montréal.

J'ai lu les transcriptions des sessions d'octobre = Site Internet. Il y a des contradictions et inexactitudes → je vais vous les souligner dans ma présentation.

Je vais vous expliquer ce que j'avais et ce que j'ai maintenant.

AVANT : un terrain à vocations multiples.

→ Reférer à : « Zonage auparavant ».

MAINTENANT : 94% = Abris forestiers.

→ Reférer à : « Zonage maintenant ».

Schéma d'aménagement :

Consultations entre la Municipalité, la MRC et le ministère des transports.

→ Nouvelles préoccupations avec le contournement du village et problématiques locales.

→ Protéger le noyau central économique du village = louable en soi, mais fait au détriment des propriétaires aux extrémités.

→ Négotiations et compromis entre les 3 parties : résultat = permet le commercial du côté sud et presque rien du côté nord.

→ Je n'ai même pas eu une chance de m'exprimer. Pourquoi = même pas mis au courant. Avis publié dans L'Information du Nord. Pas reçu de lettre, circulaire ou téléphone. Pourtant, la semaine dernière, Monsieur Boileau m'a faxé un total de 67 pages.

→ Reférer à : « L'Information du Nord. »

→ Sur le 6% du terrain utilisable le long de la 117 = CONTRAINTES.

- Marge de recul de 45 mètres à respecter pour un établissement d'hébergement. De plus, il faut tenir compte des marges latérales et arrières. À ces contraintes, il faut ajouter les restrictions de l'Hydro-Québec qui détient une servitude sur le terrain à cet endroit. Si on soustrait les marges à respecter, vous conviendrez qu'il ne reste que bien peu de terrain pour y construire quoi que ce soit.
- Autres dispositions le long de la 117 : un seul accès est permis. Un accès supplémentaire serait permis si le terrain avait plus de 150 mètres (ce qui n'est pas le cas : 112 mètres).
- De plus, selon Monsieur Boileau, il faut obtenir l'autorisation du Min. Transports même si le terrain est zoné COM-01.

Conclusions de ma présentation verbale :

J'espère que vous pouvez mieux apprécié mes commentaires du début lorsque je vous ai expliqué comment je me sentais.

D'un terrain à multiples vocations : résidentielles et commerciales, je me retrouve avec un terrain inutilisable à 94% de sa surface. Suite à un téléphone que Monsieur Tomaro a placé à Monsieur Jean-Louis Boileau à la fin de septembre, il a été avisé de ne pas acheter le terrain et il refuse maintenant de passer chez le notaire tel qu'il avait été convenu.

Le droit d'accès m'apparaît comme un subterfuge de la part du Ministère des Transports pour diminuer la coût d'expropriation. En effet, si nous n'avions pas ce petit droit d'accès de 20 mètres (pratiquement inutilisable), j'imagine que le terrain serait sujet à l'expropriation totale. J'ai démontré tantôt la quasi impossibilité d'y construire quoi que ce soit à cause des multiples contraintes et la petitesse du terrain.

Je demande donc au ministère des transports de rescinder cet accès de 20 mètres ou bien de nous remettre l'accès total tel qu'il existait au mois d'avril. Si je comprends bien les commentaires de la MRC et de la Municipalité (sessions d'octobre), ils reconsidéreraient le plan de zonage si le terrain avait à nouveau accès à la route 117.

LECTURE : présentation écrite.

L'Information du Nord

23 oct. 2002 - Jean-Louis Boileau 819-275-3202

Dans quels journaux la publicité a été faite pour le changement de zonage : Réponse = Informations du Nord et Le Choix.

Le certificat de publication certifie un seul journal – L'Information du Nord.

3 points :

Les projets de règlement contiennent des dispositions propres à des règlements susceptibles d'approbation référendaire.

La commission municipale devait recevoir une demande d'au moins cinq personnes pour donner son avis sur la conformité des règlements.

L'avis souligne certains secteurs exposés aux inondations → même si j'avais été abonné au journal « L'Information du Nord », je ne suis pas certain que je me serais rendu compte de l'ampleur proposée des changements de zonage.

**MUNICIPALITÉ DE MARCHAND**

259, rue Principale Sud
L'ANNONCIATION, Qc J0T 1T0
Téléphone: (819) 275-3202
Télécopieur: (819) 275-1318

TÉLÉCOPIE**Destinataire**Nom: *André Monisette*Télécopieur: *(514) 695-9331***Expéditeur**Nom: *Jean-Louis Boileau*Nombre total de pages incluant celle-ci: *12*Date: *2002-10-02***Message***tel que demandé**J. L. Boileau*L'original suivra par la poste : Oui Non

Si vous n'avez pas reçu toutes les pages, veuillez nous en informer.

Municipalité de Marchand

AVIS PUBLIC

Est, par la présente, donné par la soussignée, secrétaire trésorière de la susdite municipalité que:

Le 17 septembre 2001, sont entrés en vigueur les règlements suivants:

- *Règlement numéro 01-480 relatif au plan d'urbanisme*
- *Règlement numéro 01-481 relatif au divers permis et certificats*
- *Règlement numéro 01-482 relatif aux conditions d'émission des permis de construction*
- *Règlement numéro 01-483 relatif au zonage*
- *Règlement numéro 01-484 relatif au lotissement*
- *Règlement numéro 01-485 relatif à la construction*

Ces règlements font suite à l'entrée en vigueur le 24 mars 1999, du schéma d'aménagement de la MRC d'Antoine-Labelle. La municipalité de Marchand a révisé son plan d'urbanisme a élaboré une réglementation d'urbanisme (règlement relatif aux divers permis et certificats, règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction, règlement relatif au zonage, règlement relatif au lotissement et règlement relatif à la construction). Cette procédure a permis d'ajuster le contenu du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme en fonction des nouvelles préoccupations et problématiques locales. Ainsi, c'est un tout nouveau plan d'urbanisme et une toute nouvelle réglementation d'urbanisme qui sont entrés en vigueur.

Lesdits règlements numéros 01-480, 01-481, 01-482, 01-483, 01-484 et 01-485 peuvent être consultés du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 à l'hôtel de ville située au 259, rue Principale Sud à L'Annonciation.

Donné à L'Annonciation, ce dix-huitième jour de septembre de l'an deux mille-un.



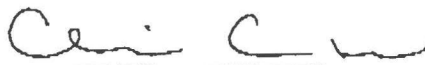
Claire Coulombe
secrétaire-trésorière et
directrice générale

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, Claire Coulombe, secrétaire-trésorière et directrice générale de la Municipalité de Marchand, certifie en mon serment d'office avoir publié l'avis public ci haut, en en affichant une copie à chacun des deux endroits désignés par le conseil, le 18 septembre : 2001 entre 13 :00 et 16 :00 heures et en le faisant paraître dans l'édition du 22 septembre 2001 du journal L'Information du Nord.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 18 septembre 2001.

(?)



Claire Coulombe,
secrétaire-trésorière et
directrice générale

Municipalité de Marchand

AVIS PUBLIC

Aux personnes intéressées par les cinq projets de règlements suivants:

- *Règlement numéro 01-481 relatif au divers permis et certificats;*
- *Règlement numéro 01-482 relatif aux conditions d'émission des permis de construction;*
- *Règlement numéro 01-483 relatif au zonage;*
- *Règlement numéro 01-484 relatif au lotissement;*
- *Règlement numéro 01-485 relatif à la construction.*

AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT:

1. Lors d'une séance tenue le 10 juillet 2001, le conseil a adopté les règlements mentionnés plus haut. Ces règlements font suite à l'entrée en vigueur, le 24 mars 1999, du schéma d'aménagement de la MRC d'Antoine-Labelle. La municipalité de Marchand a révisé son plan d'urbanisme et a élaboré une réglementation d'urbanisme (règlement relatif aux divers permis et certificats, règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction, règlement relatif au zonage, règlement relatif au lotissement et règlement relatif à la construction). Cette procédure permet, à la fois, de tenir compte des exigences de la MRC et d'ajuster le contenu du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme en fonction des préoccupations et des nouvelles problématiques locales. Ainsi, c'est une toute nouvelle réglementation d'urbanisme que la municipalité a adoptée.
2. Toute personne habile à voter du territoire de la municipalité peut demander, par écrit, à la Commission municipale du Québec, son avis sur la conformité des règlements numéros 01-481, 01-482, 01-483, 01-484 et 01-485 au plan d'urbanisme.
3. Cette demande doit être transmise à la Commission municipale dans les 45 jours qui suivent la publication du présent avis.
4. Si la commission municipale reçoit une telle demande d'au moins cinq 5 personnes personnes habiles à voter du territoire de la municipalité, celle-ci doit donner son avis sur la conformité des règlements numéros 01-481, 01-482, 01-483, 01-484 et 01-485 au plan d'urbanisme, dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai prévu pour demander à la commission son avis sur la conformité desdits règlements au plan.
5. Les règlements numéros 01-481, 01-482, 01-483, 01-484 et 01-485 peuvent être consultés du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 à l'hôtel de ville située au: 259, rue Principale à L'Annonciation.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE :

Est une personne intéressée :

1. Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 10 juillet 2001;
 - être domiciliée dans la municipalité d'où peut provenir une demande;
 - être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

2. Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 10 juillet 2001 :
 - être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans la municipalité d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois;
 - avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant l'inscription sur la liste référendaire, le cas échéant.

3. Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 10 juillet 2001 :
 - être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la municipalité d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois;
 - être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne physique, il faut qu'elle soit majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 10 juillet 2001 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- avoir produit ou produire en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

0-2

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités.

Donné à L'Annonciation, ce onzième jour de juillet de l'an deux mille un.

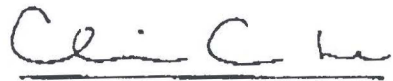


Claire Coulombe
secrétaire-trésorière

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, Claire Coulombe, secrétaire-trésorière et directrice générale de la Municipalité de Marchand, certifie en mon serment d'office avoir publié l'avis public ci haut, en en affichant une copie à chacun des deux endroits désignés par le conseil, le 11 juillet 2001 entre 13 :00 et 16 :00 heures.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 11 juillet 2001.



Claire Coulombe,
secrétaire-trésorière et
directrice générale

MUNICIPALITÉ DE MARCHAND

Avis public

Aux personnes intéressées par les six projets de règlements suivants :

- *Projet de règlement numéro 01-480 relatif au plan d'urbanisme;*
- *Projet de règlement numéro 01-481 relatif aux divers permis et certificats;*
- *Projet de règlement numéro 01-482 relatif aux conditions d'émission des permis de construction;*
- *Projet de règlement numéro 01-483 relatif au zonage;*
- *Projet de règlement numéro 01-484 relatif au lotissement;*
- *Projet de règlement numéro 01-485 relatif à la construction.*

AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT:

1. Lors d'une séance tenue le 12 juin 2001, le conseil a adopté les projets de règlement mentionnés plus haut. Ces projets de règlements font suite à l'entrée en vigueur le 24 mars 1999, du schéma d'aménagement de la MRC d'Antoine-Labelle. La municipalité de Marchand a révisé son plan d'urbanisme et a élaboré une réglementation d'urbanisme (règlement relatif aux divers permis et certificats, règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction, règlement relatif au zonage, règlement relatif au lotissement et règlement relatif à la construction). Cette procédure permet, à la fois, de tenir compte des exigences de la MRC et d'ajuster le contenu du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme en fonction des préoccupations et des nouvelles problématiques locales. Ainsi, c'est un tout nouveau plan d'urbanisme et une toute nouvelle réglementation d'urbanisme que la Municipalité s'apprête à adopter.
2. Une assemblée publique de consultation aura lieu le 3 juillet 2001 à compter de 19h00 à la salle municipale située au 259, rue Principale Sud à L'Annonciation. Au cours de cette assemblée, lesdits projets de règlement numéros 01-480, 01-481, 01-482, 01-483, 01-484 et 01-485 seront expliqués et les personnes et organismes qui désirent s'exprimer seront entendus.
3. Les projets de règlement numéros 01-480, 01-481, 01-482, 01-483, 01-484 et 01-485 peuvent être consultés du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 à l'hôtel de ville située au 259, rue Principale Sud à L'Annonciation.
4. Le projet de règlement numéro 01-483 relatif au zonage et le projet de règlement numéro 01-484 relatif au lotissement contiennent des dispositions propres à des règlements susceptibles d'approbation référendaire. Le règlement numéro 01-481 relatif aux divers permis et certificats, le règlement numéro 01-482 relatif aux conditions d'émission des permis de construction, le règlement numéro 01-483 relatif au zonage et le règlement numéro 01-484 relatif au lotissement contiennent des dispositions qui s'appliquent particulièrement à certaines zones ainsi qu'à certains secteurs exposés aux inondations le long de la rivière Rouge et à des zones sujettes à des mouvements de sol. Ces zones ainsi que leur illustration peuvent également être consultées au bureau municipal.

Approbation
Référendaire

INONDATIONS

Donné à L'Annonciation, ce treizième jour de juin de l'an deux mille un.



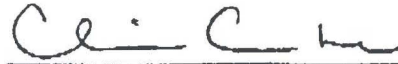
Claire Coulombe
secrétaire-trésorière

31

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, Claire Coulombe, secrétaire-trésorière et directrice générale de la Municipalité de Marchand, certifie sous mon serment d'office avoir publié l'avis public ci-haut, en en affichant une copie à chacun des deux endroits désignés par le conseil, le 13 juin 2001, entre 13 h 00 et 16 h 00 heures ainsi que dans l'édition du 16 juin 2001 du journal L'Information du Nord.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 13 juin 2001.



Claire Coulombe,
secrétaire-trésorière et directrice générale

Zonage auparavant

23 oct. 2002 - Jean-Louis Boileau 819-275-3202.

L'usage du terrain avant le changement de zonage de 2001 :

Zoné C1 - 100 mètres à partir de la 117 sur toute la longueur des
lots et
R5 sur toute la superficie en arrière.

Je vous envoie une feuille expliquant les usages permis.

→ Décrire les usages permis.

TABLEAU 11

DÉFINITION DES GROUPES D'USAGES

(Chapitre 15, règlement # 310)

} ROUGE = R 5
 } JAUNE = CI

GROUPE D'USAGE	DÉFINITION
Habitation I	Habitation unifamiliale isolée
Habitation II	Habitation unifamiliale jumelée
Habitation III	Habitation unifamiliale en rangée (maximum 6 unités)
Habitation IV	Habitation bifamiliale isolée
Habitation V	Habitation bifamiliale jumelée
Habitation VI	Habitation trifamiliale isolée ou jumelée
Habitation VII	Habitation multifamiliale
Habitation VIII	Maison mobile
Commerce I	Dépanneur (la superficie de plancher maximum est de 60m ² (646pi ²))
Commerce II	Bureau d'affaire et commerce de service
Commerce III	Commerce de détail intérieur (aucun entreposage extérieur)
Commerce IV	Commerce de détail intérieur avec possibilité de vente à l'extérieur
Commerce V	Commerce de gros et commerce de détail nécessitant de l'entreposage extérieur
Commerce VI	Poste d'essence et station-service
Commerce VII	Commerce de vente, réparation et entretien des véhicules automobiles
Commerce VIII	Les ateliers de réparation mécanique et électrique sans vente au détail et sans entreposage extérieur
Commerce IX	Les centres horticoles et les serres commerciales
Commerce X	Les ateliers, dépôts d'entrepreneur en construction, en excavation
Tourisme I	Auberge d'au moins 5 chambres, chalets locatifs (minimum 3) regroupés autour d'un poste d'accueil, salle à manger
Tourisme II	Casse-croûte et restaurant
Tourisme III	Hôtel, motel et bar
Tourisme IV	Établissement où s'exercent des activités récréatives extérieures intensives sur des superficies réduites (ex : parc d'amusement)
Tourisme V	Établissement où s'exercent des activités récréatives extérieures extensives sur des superficies importantes (ex : terrain de golf)

En vigueur jusqu'en Sept. 2001

pas en jaune

GROUPE D'USAGE	DÉFINITION
Tourisme VI	Terrain de camping
Tourisme VII	Relais de ski de fond
Industrie I	Industrie d'une superficie maximale de 300 mètres carrés (3229 pi.ca.) dont toutes les opérations sont faites à l'intérieur (aucun entreposage extérieur)
Industrie II	Industrie d'une superficie supérieure à 300 mètres carrés (3229 pi.ca.) dont toutes les opérations sont faites à l'intérieur (aucun entreposage extérieur)
Industrie III	Industrie appartenant au groupe I et II mais avec possibilité d'entreposage extérieur
Industrie IV	Cimetière d'automobiles
Industrie V	Industrie d'extraction minière (ex : sablière et carrière). Elle doit être située à un maximum de 100 mètres (328 pi.) de tout lac ou rivière
Communautaire I	Parc et terrain de jeux ainsi que les plages
Communautaire II	Établissement ouvert au public en général (ex : hôtel de ville, musée)
Communautaire III	Établissement public ouvert aux seuls intéressés (ex : hôpital, monastère, camp de vacances)
Communautaire IV	Établissement public, non accessible au public en général et offrant des services techniques (ex : fourrière municipale, centrale électrique)
Communautaire V	Établissement de gestion des déchets
Agricole I	Établissement consacré à la culture des végétaux
Agricole II	Exploitation forestière
Agricole III	Établissement consacré à l'élevage animal à l'exclusion des porcs, des chiens et des animaux de basse-cour
Agricole IV	Porcherie et poulailler
Agricole V	Chenil
Agricole VI	Pisciculture

Note :

Ce document résume les principaux usages. Pour tout autre renseignement supplémentaire à vos projets de construction, vous devez consulter votre inspecteur en bâtiments

En vigueur jusqu'en sept 2001

ZONES A PRÉDOMINANCE

Rurale

En vigueur jusqu'en Sept 2001

USAGES		R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18	R 19	R 20
Habitation	(1)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X
	(11)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X
	111																				
	(IV)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X
	V																				
	V1																				
	V11																			X	
	V111	X	X					X	X				X			X					
Commerce	1									X	X			X							
	11																				
	111																				
	IV																				
	V																				
	V1									X	X					X					
	V11										X										
	V111																				
Tourisme	(1X)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
	(X)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X		
	(1)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X		X
	11									X	X			X		X					
	111																				
	(IV)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X		
	(V)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	
	(V11)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X		X
Industrie	1																				
	11																				
	111																				
	IV																				
	(V)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X					
Communautaire	(1)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X
	(11)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	
	(111)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	
	IV																				
	V																				
Agriculture	(1)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	
	(11)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X
	(111)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
	IV																				
	(V1)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X	X

ZONES A PRÉDOMINANCE

Commerciale

En vigueur jusqu'en Sept. 2001

USAGES		C 1	C 2	C 3	C 4
Habitation	1	X	X	X	X
	11	X	X	X	X
	111				
	1V	X	X	X	X
	V				
	V1				
	V11				
	V111				
Commerce	1	X	X	X	X
	11	X	X	X	X
	111	X	X	X	X
	1V	X	X	X	X
	V	X	X	X	X
	V1	X	X	X	X
	V11	X	X	X	X
	V111	X	X	X	X
	1X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
Tourisme	1	X	X	X	X
	11	X	X	X	X
	111	X	X	X	X
	1V				
	V				
	V1				
	V11				X
Industrie	1	X	X	X	X
	11				X
	111				
	1V				
	V				
Communautaire	1	X	X	X	X
	11	X	X	X	X
	111	X	X	X	X
	1V				X
	V				
Agriculture	1				
	11				
	111				
	1V				
	V				
	V1				

Zonage maintenant

Zoné COM-01 sur une longueur de 112 mètres sur le lot 67 le long de la route 117 sur une profondeur de 100 mètres.

→ vs. 470 mètres auparavant.

Zoné RU-02 sur toute la superficie en arrière.

Décrire les usages permis.



MUNICIPALITÉ DE MARCHAND

259, rue Principale Sud
 L'ANNONCIATION, Qc J0T 1T0
 Téléphone: (819) 275-3202
 Télécopieur: (819) 275-1318

TÉLÉCOPIE

Destinataire
Nom: <i>Andre Morinette</i>
Télécopieur: <i>(514) 695-9331</i>

Expéditeur
Nom: <i>Jean-Louis Bolduc</i>
Nombre total de pages incluant celle-ci: <i>13</i>
Date: <i>2002-10-25</i>

Message
<i>tel que demandé</i>
<i>[Signature]</i>

L'original suivra par la poste : Oui Non

Si vous n'avez pas reçu toutes les pages, veuillez nous en informer.

MUNICIPALITÉ DE MARCHAND
Grille des spécifications

100 mètres de la 117

2-2

CLASSES D'USAGES	CATÉGORIE ET SOUS-CATÉGORIE D'USAGES		ZONES						
			COM-01	COM-02	COM-03	COM-04	COM-05	COM-06	
RÉSIDENTIELS	Unifamiliales	Isolées	•	•	•	•	•	•	
		Jumelées							
		en rangées							
		Bifamiliales	•	•	•	•	•	•	
		Multifamiliales		•					
		Maisons mobiles							
		Résidences saisonnières (chalets)							
	Abris forestiers								
COMMERCES ET SERVICES		Bureaux d'affaires		•					
		Commerces de services		•					
		Commerces de détail de petite surface		•					
		Commerces de détail de grande surface		•					
		Établissements d'hébergement	•	•	•	•	•		
		Établissements de restauration		•		•			
	Récréation		Établissements de divertissement		•				
			Établissements de divertissement érotique						
			grands équipements de récréation intérieure		•				
			grands équipements de récréation extérieure					•	•
		Activités de récréation extensive	•	•	•	•	•	•	
		Commerces de véhicules motorisés		•		•			
		Commerces extensifs	légers	•	•	•	•	•	
lourds						•		•	
	Commerces de gros	•	•	•	•		•		
	Services publics à la personne		•						
INDUSTRIES		Laboratoires, établissements de recherches							
		Légères							
		Lourdes							
		Extraction							
UTILITAIRES		Légers				•			
		Semi-légers				•			
		Lourds							
AGRICILES		Culture du sol et des végétaux	•	•	•	•	•		
		Élevages sans sol							
		Autres types d'élevage							
USAGES SPECIFIQUEMENT PERMIS							(1) (5)		
USAGES SPECIFIQUEMENT NON PERMIS			(2) (3)			(2)	(2)(3)(4) (2)(3)(6)		
NORMES D'IMPLANTATION		Hauteur maximum (en étage)	3	3	2	3	2	2	
		Hauteur minimum (en mètre)							
		Hauteur maximum (en mètre)							
		Marge de recul avant minimale (en mètre)	20	6	6	20	6	20	
		Marge de recul avant maximale (en mètre)							
		Marge de recul arrière minimale (en mètre)	2	2	2	2	2	2	
		Marge de recul latérale minimale (en mètre)	2	2	2	2	2	2	
	Nombre de logements maximum	2	8	2	1	1	1		
NOTES:									
(1) Les terrains de camping									
(2) Les marchés aux puces									
(3) Les centres de location									
(4) Les clubs de tir et les pistes de course ou de karting									
(5) Les scieries									
(6) Les centres d'enchère d'animaux et produits agricoles									

MUNICIPALITÉ DE MARCHAND

Grille des spécifications

CLASSES D'USAGES	CATÉGORIE ET SOUS-CATÉGORIE D'USAGES		ZONES					
			RU-01	RU-02	RU-03	RU-04	RU-05	RU-06
RÉSIDENTIELS	Unifamiliales	isolées	•		•	•		•
		jumelées						
		en rangées						
	Bifamiliales		•		•		•	
	Multifamiliales							
	Maisons mobiles							
COMMERCES ET SERVICES	Bureaux d'affaires							
	Commerces de services							
	Commerces de détail de petite surface							
	Commerces de détail de grande surface							
	Établissements d'hébergement				•	•		•
	Établissements de restauration				•			
	Récréation	établissements de divertissement						
		établissements de divertissement érotique						
		grands équipements de récréation intérieure						
		grands équipements de récréation extérieure		•				
		Activités de récréation extensive		•	•	•	•	•
	Commerces de véhicules motorisés							
	Commerces extensifs	légers		•				
		lourds		•				
Commerces de gros								
Services publics à la personne								
INDUSTRIES	Laboratoires, établissements de recherches		•					
	Légères		•					
	Lourdes							
	Extraction			•				
UTILITAIRES	Légers							
	Semi-légers							
	Lourds							
AGRICOLÉS	Culture du sol et des végétaux		•	•	•	•	•	
	Élevages sans sol							
	Autres types d'élevage			•				
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS					(1)	(2)		
USAGES SPÉCIFIQUEMENT NON PERMIS			(3) (4) (5) (6)					
NORMES D'IMPLANTATION	Hauteur maximum (en étage)		2	1	2	2	1	2
	Hauteur minimum (en mètre)							
	Hauteur maximum (en mètre)							
	Marge de recul avant minimale (en mètre)		20	6	6	6	6	6
	Marge de recul avant maximale (en mètre)							
	Marge de recul arrière minimale (en mètre)		2	2	2	2	2	2
	Marge de recul latérale minimale (en mètre)		2	2	2	2	2	2
Nombre de logements maximum		2	1	2	2	1	2	
NOTES:								
(1) Les piscicultures								
(2) Les ateliers de réparation de véhicules automobiles								
(3) Les clubs de tir et les pistes de courses et de karting								
(4) Les marchés aux puces								
(5) Les centres de location								
(6) Les centres d'enchère d'animaux et produits agricoles								

*Chapitre 3**Zones, plan de zonage et grille des spécifications***3.1 Division de la municipalité en zones**

Pour fins de réglementation, le territoire de la municipalité est divisé en zones tel que montrées au plan de zonage joint au présent règlement comme annexe 1 pour en faire partie intégrante.

Chaque zone est désignée par une lettre d'appellation indiquant sa vocation à laquelle se rattache un numéro d'identification. Les zones ainsi désignées sont considérées comme un secteur de votation au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chap. A-19.1).

Zone dominante	Vocation
A	Agricole
COM	Commerciale
CONS	Conservation
FOR	Forestière de production
IND	Industrielle
H	Résidentielle
RU	Rurale
SP	Salubrité Publique
VIL	Villégiature

3.2 Interprétation des limites de zone

Sauf indication contraire, les limites des zones montrées au plan de zonage coïncident avec les lignes suivantes:

- l'axe ou le prolongement de l'axe des voies de circulation existantes, réservées ou proposées;
- la ligne médiane des cours d'eau;
- les lignes de lot ou leur prolongement; et
- les limites de la municipalité.

Lorsque les limites de zones ne coïncident pas avec les lignes énumérées précédemment et qu'il n'y a aucune mesure indiquée sur le plan de zonage, les distances doivent être mesurées à l'échelle sur ledit plan. Dans ce cas, il doit être pris pour acquis que la limite exacte d'une zone se situe au centre du trait la séparant de sa voisine.

Toutes les zones ayant pour limites des rues proposées, telles qu'indiquées au plan ont toujours pour limites ces mêmes rues même si la localisation de ces rues est changée lors de l'approbation d'un plan d'opération cadastrale.

3.3 Terrain situé sur plus d'une zone

Lorsqu'un terrain est situé sur plus d'une zone, les dispositions applicables à chaque zone s'appliquent à chaque partie de terrain correspondant à ces zones.

3.4 La grille des spécifications

3.4.1 Dispositions générales

La grille des spécifications est un tableau qui prescrit les usages autorisés pour chacune des zones définies au plan de zonage ainsi que les principales normes d'implantation s'y appliquant. Cette grille est reproduite à l'annexe 2 et fait partie intégrante du présent règlement.

3.4.2 Interprétation de la grille

La grille des spécifications présente, en abscisse, l'identification de toutes les zones et, en ordonnée, les classes d'usages et les principales normes d'implantation.

3.4.2.1 Les usages permis

Lorsqu'un point apparaît pour une zone donnée vis-à-vis d'une classe, d'une catégorie ou d'une sous-catégorie d'usages, tel que décrit dans la classification d'usages du chapitre 4, les usages correspondants sont permis à l'exclusion de tout autre.

3.4.2.1.1 Usages spécifiquement permis

Un usage spécifiquement permis signifie que, même si la classe, la catégorie ou la sous-catégorie d'usages correspondant à cet usage n'est pas permise, cet usage particulier est permis.

3.4.2.1.2 Usages spécifiquement non permis

Un usage spécifiquement non permis signifie que, même si la classe, la catégorie ou la sous-catégorie d'usages correspondant à cet usage est permise, cet usage particulier est interdit.

3.4.2.2 Normes d'implantation

Les normes particulières à chaque zone sont définies comme suit:

a) Hauteur maximum (en étages):

Tout bâtiment principal doit respecter le nombre maximum d'étages exigé à la grille.

b) Hauteur minimum et maximum (en mètre)

Lorsqu'indiqué à la grille des spécifications, les bâtiments principaux doivent respecter la hauteur minimale et maximale indiquée. Ces hauteurs sont inscrites en mètre.

c) Marge de recul avant (en mètre):

L'implantation de tout bâtiment principal doit respecter les marges de recul avant exigées à la grille, sous réserve d'une proposition contraire au présent règlement.

d) Marges de recul latérales:

Tout bâtiment principal doit respecter les marges de recul latérales exigées à la grille. Ces dernières s'appliquent de chaque côté du terrain et sont exprimées en mètres.

Nonobstant le premier alinéa, les marges de recul latérales ne s'appliquent pas d'un des deux côtés du terrain pour les résidences unifamiliales jumelées et en rangées, lorsqu'autorisées à la grille des spécifications et pourvues d'un seul mur mitoyen (résidences situées aux deux extrémités).

e) Marque de recul arrière:

Tout bâtiment principal doit respecter les marges de recul arrière exigées à la grille.

f) Nombre de logements maximal par bâtiment:

Le chiffre inscrit à la grille indique le nombre maximum de logements qui sont autorisés dans un bâtiment.

Chapitre 4

Usages et classification des usages

4.1 Usages autorisés dans chaque zone

Pour les fins du règlement de zonage, les différents usages des bâtiments et des terrains sont regroupés à l'intérieur d'une classification (voir articles 4.3 et suivants). Les usages autorisés dans chaque zone apparaissent à la grille des spécifications (annexe 2).

4.2 Interprétation de la réglementation sur les usages

Pour déterminer les constructions et usages permis dans les différentes zones, les règles suivantes s'appliquent:

- pour chaque classe, catégorie ou sous-catégorie d'usages permis dans une zone, seuls sont autorisés les usages décrits dans la classification et ceux de même nature à moins qu'un usage soit spécifiquement non permis;
- une classe, une catégorie ou une sous-catégorie d'usages autorisés dans une zone est prohibée dans toutes les autres zones, à moins que cette même classe, cette même catégorie ou cette même sous-catégorie d'usages ne soit spécifiquement autorisée dans une ou plusieurs autres zones ou à moins qu'un usage soit spécifiquement permis dans une ou plusieurs autres zones;
- l'autorisation d'un bâtiment ou d'un usage principal dans une zone implique que tout bâtiment ou usage accessoire est également permis à la condition qu'il soit directement rattaché à l'usage principal, qu'il soit sur le même terrain que le bâtiment de l'usage principal et qu'il respecte toutes les dispositions des règlements d'urbanisme.

4.3 Classification des usages

Les usages sont regroupés selon leur compatibilité et selon certains critères définis pour chacun. Si un usage ne se retrouve pas dans la classification des usages, il faut rechercher celui qui s'en rapproche le plus en terme d'impact sur le terrain et les environs. Il appartient au requérant de faire la preuve que l'usage demandé rencontre les spécifications de l'occupation visée. L'exploitation forestière n'est pas considérée comme un usage. Elle est permise dans toutes les zones selon les dispositions du chapitre 19. Les éléments ci-dessous mentionnés ne sont également pas considérés comme un usage. Ils sont aussi permis sur l'ensemble du territoire. Ces éléments sont les suivants:

- les puits et les sources alimentant un réseau d'aqueduc;
- les réservoirs d'eau et les stations de pompage;
- les postes de pompage, de mesurage ou de distribution des réseaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité ou de téléphone;
- les postes météorologiques;
- les kiosques postaux;
- les foyers de groupe, les pavillons et les familles d'accueil au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (LRQ chap. S-5) et les règlements adoptés en vertu de cette loi;
- les services de garde en milieu familial au sens de la Loi sur les services de garde à l'enfance (LRQ, chap. S-4.1).

4.3.1 Usages résidentiels

Pour les fins du présent règlement, les différents types de résidences susceptibles d'être autorisés dans une ou plusieurs zones données sont classés comme suit:

- 4.3.1.1 Les résidences unifamiliales
- 4.3.1.2 Les résidences unifamiliales jumelées
- 4.3.1.3 Les résidences unifamiliales en rangée
- 4.3.1.4 Les résidences bifamiliales
- 4.3.1.5 Les résidences multifamiliales
- 4.3.1.6 Les maisons mobiles
- 4.3.1.7 Les résidences saisonnières (chalets)
- 4.3.1.8 Les abris forestiers

4.3.2.5 Les établissements d'hébergement:

Cette catégorie d'usages comprend les établissements hôteliers, les terrains de camping aménagés et semi-aménagés, les pourvoiries et les chalets locatifs.

4.3.2.7.5 Les activités de récréation extensive

Cette catégorie d'usages comprend les activités orientées vers le sport, le loisir ou la découverte de la nature nécessitant peu d'équipement de support et peu ou pas de modification du milieu naturel.

À titre indicatif, cette catégorie d'usages comprend, en autant que les conditions ci-haut mentionnées soient respectées, les usages suivants:

- les relais récréatifs;
- les sentiers de ski de fond;
- les sentiers de bicyclette;
- les sentiers de motoneige;
- les espaces verts;
- les parcs;
- les terrains de jeux;
- les haltes routières;
- rampe de mise à l'eau;
- quai public;
- plage.

4.3.2.9 Les commerces extensifs

Cette catégorie d'usages comprend les établissements qui n'apparaissent pas dans les autres classes d'usage et qui, en raison de leur nature ou leurs activités, demandent de grandes superficies de terrain, nécessitent généralement un entreposage extérieur ou peuvent s'avérer gênants pour le voisinage. Cette catégorie comprend les sous-catégories suivantes:

4.3.2.9.1 Les commerces extensifs légers

Cette sous-catégorie d'usages comprend les usages suivants:

- les pépinières;
- les serres commerciales;
- les ateliers de menuiserie, d'usinage, de soudure, de mécanique et d'électricité sans entreposage extérieur;
- les piscicultures;
- les pensions pour animaux, à l'exception des chenils;
- les cliniques vétérinaires avec garde d'animaux;
- les aires de remisage d'autobus;
- les centres de location d'outils et d'équipements nécessitant de l'entreposage extérieur;
- les ateliers et les dépôts des entrepreneurs en construction, en électricité et en plomberie sans entreposage extérieur.

4.3.2.10 Les commerces de gros

Cette catégorie d'usages comprend les dépôts et les centres de distribution et de vente au gros de produits destinés à être livrés à domicile ou vendus au détail, incluant les dépôts et centres de distribution de produits alimentaires (grossistes en alimentation, apprêteurs d'aliments congelés, service de cantine et d'emballage pour distributrices, boulangeries, pâtisseries, boucheries), à l'exclusion des abattoirs.

4.3.5 Classe d'usages « Agricoles »

Pour les fins du présent règlement, les différents usages agricoles susceptibles d'être autorisés dans une ou plusieurs zones sont classés comme suit:

4.3.5.1 La culture du sol et des végétaux

Cette catégorie d'usages comprend les activités liées à l'exploitation du sol et des végétaux à des fins agricoles, notamment pour la production de plantes fourragères, maïs et autres céréales, fruits et légumes, horticulture, serres et pépinières, plantes ornementales, arbres de Noël, gazon et toute autre culture de végétaux; l'exploitation d'une érablière (acériculture) fait également partie de cette catégorie d'usages.