

Règlement numéro 255-2019 édictant le règlement de contrôle intérimaire relatif aux habitations autres qu'unifamiliales à l'intérieur des affectations Centre local

ATTENDU QUE le dernier schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC est en vigueur depuis le 23 février 2001, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), ci-après appelée la LAU ;

ATTENDU QUE la MRC est actuellement en processus de révision du schéma d'aménagement et de développement, conformément à l'article 54 de la LAU ;

ATTENDU QUE l'article 64 de la LAU permet au conseil de la MRC de prévoir par règlement, sur l'ensemble ou sur une partie de son territoire, des règles particulières en matière de zonage, de lotissement ou de construction et de délivrance de permis ou de certificats ;

ATTENDU QU' il y a lieu de revoir les usages et activités compatibles à l'intérieur des affectations Centre local afin de permettre leur consolidation et répondre à des besoins en matière de logement ;

EN CONSÉQUENCE, le présent règlement ORDONNE, STATUE ET DÉCRÈTE ce qui suit, à savoir :

I. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 1.2 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 255-2019 et est intitulé : « Règlement numéro 255-2019 édictant le règlement de contrôle intérimaire relatif aux habitations autres qu'unifamiliales à l'intérieur des affectations Centre local ».

Article 1.3 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre l'implantation d'habitations autres qu'unifamiliales dans les affectations Centre local identifiées au dernier schéma d'aménagement révisé et ses modifications.

Article 1.4 Territoire d'application

Le présent règlement s'applique aux municipalités suivantes : Alleyn-et-Cawood, Bristol, Chichester, Litchfield, Rapides-des-Joachims, Sheenboro, Thorne et Waltham.

Article 1.5 Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, les autres parties, clauses ou dispositions demeurent valides.

Le conseil adopte, article par article, le présent règlement et décrète valide ce qu'il reste du règlement malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

Article 1.6 Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique de droit public ou de droit privé ainsi que toute personne morale. Le gouvernement, ses ministères et mandataires sont soumis à l'application du présent règlement conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Article 1.7 Préséance et effets du règlement

Le présent règlement a préséance sur toutes dispositions contenues dans les règlements de zonage, de lotissement, de construction ou autres règlements d'urbanisme des municipalités visées par le présent règlement.

Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut être délivré en vertu de ces règlements, à moins de respecter les exigences contenues dans le présent règlement.

II. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 2.1 Interprétation du texte

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue. Le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Article 2.2 Unités de mesure

Toute mesure mentionnée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international d'unités (SI), le système métrique.

Article 2.3 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les mots ou expressions suivants ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article.

BORDURE DES LACS ET DES COURS D'EAU

Bande de terre longeant un lac ou un cours d'eau. Communément appelée secteur riverain, celui-ci a une profondeur de 300 mètres lorsqu'il borde un lac et une profondeur de 100 mètres lorsqu'il borde un cours d'eau. Tout milieu humide adjacent à un lac ou un cours d'eau fait partie intégrante de celui-ci.

DERNIER SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Règlement numéro 65-99 édictant le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Pontiac, en vigueur depuis le 23 février 2001.

HABITATION

Bâtiment ou partie d'un bâtiment destiné à abriter un ménage et à lui servir de lieu de résidence. Ce bâtiment ou partie de bâtiment comprend un ou plusieurs logements.

HABITATION AUTRE QU'UNIFAMILIALE

Habitation de type familial comprenant plus d'un logement.

HABITATION DE TYPE FAMILIAL

Bâtiment comprenant un ou plusieurs logements destinés à abriter un ou plusieurs ménages. Lorsque l'habitation comprend deux logements et plus, les logements ont des entrées distinctes donnant sur l'extérieur du bâtiment soit directement, soit par l'intermédiaire d'un vestibule ou d'un corridor commun.

LAU

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

LOT

Fonds de terre identifié et délimité sur un plan cadastral fait et déposé conformément aux articles 3036 et 3037 du Code civil du Québec.

LOT RIVERAIN

Lot contigu à un lac ou à un cours d'eau.

MILIEU HUMIDE

Lieu inondé ou saturé d'eau pendant une période de temps suffisamment longue pour influencer la nature du sol et la composition de la végétation. Les étangs, les marais, les marécages et les tourbières, sans être limitatifs, représentent les principaux milieux humides ; ils se distinguent entre eux principalement par le type de végétation qu'on y trouve.

MUNICIPALITÉ LOCALE

Municipalité visée par le présent règlement.

MRC

Municipalité régionale de comté de Pontiac.

III. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 3.1 Application du présent règlement

Article 3.1.1 Fonctionnaire désigné

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire responsable de l'émission des permis et certificats exigés en vertu des règlements d'urbanisme des municipalités locales visées par le présent règlement.

Article 3.1.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné veille au respect des dispositions du présent règlement sur le territoire où il a juridiction. Il voit à l'administration et au traitement des demandes de permis et de certificat d'autorisation, et procède à l'inspection sur le terrain. De façon plus spécifique, le fonctionnaire désigné est responsable de coordonner l'application du présent règlement et, à cette fin, il doit :

- a) émettre ou refuser d'émettre les permis et certificats d'autorisation requis par le présent règlement sur le territoire où il a juridiction ;
- b) tenir un registre des permis et certificats d'autorisation émis ou refusés officiellement par lui en vertu du présent règlement, ainsi que les raisons du refus d'émission du permis ou du certificat d'autorisation ;
- c) tenir un dossier à jour de chaque demande de permis ou de certificat d'autorisation;
- d) faire rapport, par écrit, à son conseil municipal de toute contravention au présent règlement et faire les recommandations afin de corriger la situation et, suite à la décision du conseil municipal, émettre les constats d'infraction au présent règlement ;
- e) aviser le propriétaire ou l'occupant de cesser tous travaux ou ouvrages qui contreviennent au présent règlement ;
- f) aviser le propriétaire ou l'occupant de procéder aux correctifs nécessaires pour régulariser tous travaux ou ouvrages non conformes au présent règlement ;
- g) dans le cas d'une infraction à caractère continu, requérir de tout contrevenant la cessation immédiate de la violation commise sur le territoire où il a juridiction de la prescription alléguée du présent règlement, et l'aviser que le fait d'avoir contrevenu à telle disposition réglementaire l'expose à des sanctions pénales pour chaque jour de perpétration de ladite infraction, et ce, en outre des recours civils prévus par la loi.

Article 3.1.3 Droit de visite

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné a le droit de visiter et d'examiner, entre sept (7) heures et dix-neuf (19) heures, toute propriété immobilière ou mobilière pour constater si les prescriptions du présent règlement sont respectées. Les propriétaires, locataires ou mandataires des lieux doivent recevoir le fonctionnaire désigné pour répondre à toutes ses questions relativement à l'application du présent règlement. Le fonctionnaire désigné peut être accompagné de tout expert ou d'un agent de la paix pour procéder aux vérifications requises.

Article 3.2 Émission des permis et des certificats d'autorisation

Le fonctionnaire désigné émet tout permis et certificat d'autorisation que s'il est conforme aux dispositions du présent règlement et aux règlements d'urbanisme de la municipalité locale.

Dans le cas contraire, le fonctionnaire désigné doit aviser par écrit les motifs de refus d'émission du permis ou du certificat d'autorisation.

IV. DISPOSITIONS DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

Article 4.1 Dispositions relatives aux habitations autres qu'unifamiliales à l'intérieur des affectations Centre local

En plus des usages et activités compatibles déjà autorisés dans les affectations Centre local, les habitations autres qu'unifamiliales y sont autorisées aux conditions suivantes :

- L'habitation ne peut pas avoir plus de quatre logements ;
- L'habitation ne peut pas avoir plus de deux étages, incluant le rez-de-chaussée.

Les habitations autres qu'unifamiliales doivent respecter les dispositions applicables en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et ses règlements.

Article 4.2 Dispositions relatives aux superficies et dimensions minimales des lots résidentiels à l'intérieur des affectations Centre local

Dans les affectations Centre local, les superficies et dimensions minimales des lots résidentiels sont définies dans le tableau suivant :

	LOT DESSERVI (aqueduc <u>et</u> égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc <u>ou</u> égout)	LOT NON DESSERVI (<u>ni</u> aqueduc <u>ni</u> égout)
SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés	3 000 mètres carrés
LARGEUR MINIMALE D'UN LOT	25 mètres	30 mètres	50 mètres

Malgré ce qui précède, les superficies et dimensions minimales des lots résidentiels en bordure des lacs et des cours d'eau sont celles définies dans le tableau suivant :

	LOT DESSERVI (aqueduc <u>et</u> égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc <u>ou</u> égout)	LOT NON DESSERVI (<u>ni</u> aqueduc <u>ni</u> égout)
SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT	2 000 mètres carrés	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
LARGEUR MINIMALE D'UN LOT	30 mètres	40 mètres	50 mètres
PROFONDEUR MINIMALE D'UN LOT	45 mètres (lot riverain seulement)	75 mètres (lot riverain seulement)	75 mètres (lot riverain seulement)

Par ailleurs, pour tout lot contigu à l'emprise d'une route du réseau routier supérieur du ministère des Transports du Québec, il est nécessaire d'obtenir un permis d'accès auprès dudit ministère avant d'effectuer tout lotissement, tout ouvrage ou toute construction. Ce permis d'accès doit effectivement être accordé avant qu'une municipalité locale ne puisse émettre un permis de lotissement ou un permis de construction d'un bâtiment principal.

V. DISPOSITIONS FINALES

Article 5.1 Poursuites pénales

Le conseil autorise de façon générale le fonctionnaire désigné au terme du présent règlement à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et autorise en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin ; ces personnes sont chargées de l'application du présent règlement.

Article 5.2 Infraction sanctionnée par une amende

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende.

Pour une première infraction :

- une amende minimale de 300 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 500 \$ si le contrevenant est une personne morale;
- l'amende maximale qui peut être imposée est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Pour une récidive :

- une amende minimale de 500 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale ;
- l'amende maximale pour une récidive est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Article 5.3 Autres recours

En sus des recours par action pénale, la MRC peut exercer, devant les tribunaux de juridiction civile, tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Plus particulièrement, la MRC peut obtenir une ordonnance de la Cour supérieure du Québec de cesser une utilisation du sol ou une construction incompatible avec le présent règlement et d'exécuter les travaux requis, y compris la démolition de toute construction et la remise en état du terrain.

La MRC peut demander l'autorisation à exécuter ces travaux aux frais du propriétaire de l'immeuble, le coût de ces travaux constituant une créance prioritaire sur l'immeuble, le tout conformément à la loi.

Article 5.4 Personne partie à l'infraction

Une personne qui accomplit ou omet d'accomplir quelque chose en vue d'aider une personne à commettre une infraction au présent règlement ou qui conseille, encourage ou incite une personne à commettre une infraction, commet elle aussi l'infraction et est passible de la même amende.

Article 5.5 Partie à l'infraction

Un administrateur ou un dirigeant d'une personne morale qui amène cette personne morale par un ordre, une autorisation, un conseil ou un encouragement à refuser ou à négliger de se conformer aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible de la même amende.

Article 5.6 Fausse déclaration

Commets également une infraction qui la rend passible des amendes prévues toute personne qui, afin d'obtenir un certificat d'autorisation, un certificat, un permis, une permission ou une approbation délivré en vertu du présent règlement, fait une déclaration au fonctionnaire désigné sachant qu'elle est fausse ou trompeuse.

Article 5.7 Amendements

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément à la LAU.

Article 5.8 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Jane Toller
Préfète

Bernard Roy
Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion	:	15 mai 2019
Adoption du projet de règlement	:	15 mai 2019
Adoption du règlement	:	19 juin 2019
Entrée en vigueur	:	20 août 2019
Avis de publication	:	11 septembre 2019