
RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉrimAIRE NO 233 RÉGISSANT LA CONSTRUCTION DE RÉSIDENCES DANS LA ZONE AGRICOLE DU TERRITOIRE DE LA MRC DES BASQUES

CONSIDÉRANT que la MRC des Basques est en processus de révision de son schéma d'aménagement et de développement ;

CONSIDÉRANT que la MRC des Basques a présenté une demande à portée collective en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, chapitre P-41.1) relativement au volet « îlots déstructurés » prévu à la Loi (référence : dossier no 373495 de la CPTAQ) ;

CONSIDÉRANT que l'approche de la demande à portée collective de la MRC s'appuie sur une vue d'ensemble de la zone agricole et que cette démarche fait consensus entre les municipalités concernées, la Fédération de l'UPA du Bas-Saint-Laurent et la CPTAQ ;

CONSIDÉRANT la décision de la CPTAQ au dossier no 373495, en date du 30 octobre 2012, identifiait un total de 55 îlots déstructurés dans la zone agricole du territoire de la MRC des Basques ;

CONSIDÉRANT que, conformément au texte de la décision de la CPTAQ, la MRC peut adopter un règlement de contrôle intérimaire pour que prenne effet cette décision ;

CONSIDÉRANT que la MRC des Basques a adopté le RCI no 216 le 24 septembre 2015 et que ce règlement est entré en vigueur le 27 novembre 2014 ;

CONSIDÉRANT que le RCI 216 a mis en force 7 îlots déstructurés dans les municipalités de Saint-Clément et Saint-Jean de Dieu ;

CONSIDÉRANT que 48 îlots déstructurés sur un total de 55 identifiés dans la décision CPTAQ no 373495 ne sont toujours pas entrés en vigueur et que la MRC des Basques souhaite adopter ces 48 îlots pour compléter la démarche de demande à portée collective ;

CONSIDÉRANT que, conformément à l'exigence de la CPTAQ, la MRC doit inclure dans le RCI une zone agricole dynamique identique à celle qui fut négociée (CPTAQ-UPA-MRC) lors de l'analyse dudit dossier no 373495 ;

CONSIDÉRANT qu'une rencontre de travail a eu lieu le 28 janvier 2016 entre la MRC, le MTMDET, le MAMOT et le MAPAQ afin de dégager une approche commune en vue de l'adoption d'un second RCI sur les îlots déstructurés ;

CONSIDÉRANT que dans l'élaboration du présent RCI, la MRC des Basques a procédé à un redécoupage à l'intérieur des îlots déstructurés, a déterminé des règles d'aménagement pour encadrer l'implantation de résidences au sein des îlots déstructurés et ce, dans le but de rencontrer les exigences découlant des orientations gouvernementales des différents ministères du Québec ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors de la séance du 13 mars 2015.

EN CONSÉQUENCE le Conseil de la MRC des Basques **ADOPTÉ** le règlement numéro 233 et il est statué et décrété par le présent règlement ce qui suit :

Article 1 : Abrogation

Le présent règlement abroge le RCI no 216, intitulé « Règlement de contrôle intérimaire numéro 216 régissant la construction de résidences dans la zone agricole du territoire de la MRC des Basques », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 2 : Préambule

Le préambule du présent règlement de contrôle intérimaire fait partie intégrante de celui-ci.

ARTICLE 3 : Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement de contrôle intérimaire numéro 233 régissant la construction de résidences dans la zone agricole du territoire de la MRC des Basques ».

ARTICLE 4 : Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité régionale de comté (MRC) des Basques.

ARTICLE 5 : Personnes assujetties

Toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique est assujettie au présent règlement. Le gouvernement du Québec, ses ministres et les mandataires de l'État québécois sont soumis à son application suivant les dispositions de l'article 2 de la LAU.

ARTICLE 6 : Préséance sur la réglementation d'urbanisme locale

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q, chapitre A-19.1), le présent règlement rend inopérante toute disposition inconciliable d'un règlement de zonage portant sur un même objet.

ARTICLE 7 : Validité

Le Conseil de la MRC des Basques décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et annexe par annexe de sorte que si une telle disposition devait être un jour déclarée nulle par la Cour ou autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 8 : Certaines règles d'interprétation

En particulier, les règles d'interprétation suivantes du texte et des mots s'appliquent :

- Les titres des articles 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 des verbes au présent inclut le futur.
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi.
- Le mot "Conseil" désigne le Conseil de la municipalité régionale de comté (MRC) des Basques ou son Comité administratif.
- L'emploi du mot "doit" réfère à une obligation absolue tandis que le mot "peut" conserve un sens facultatif.
- Le mot "quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 9 : Unités de mesure

Les distances en mètres (m) mentionnées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unité (S.I.).

ARTICLE 10 : Terminologie

Tous les mots utilisés dans le présent règlement de contrôle intérimaire conservent leur signification habituelle pour leur interprétation, sauf les expressions suivantes qui ont le sens qui leur a été attribué dans le présent article.

Article 10.1 : Acronymes

CPTAQ : Commission de protection du territoire agricole du Québec
LAU : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q, chapitre A-19.1)
LPTAA : Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, chapitre P-41.1)
MRC : Municipalité régionale de comté
MTMDET : Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports
RCI : Règlement de contrôle intérimaire
SAD : Schéma d'aménagement et de développement
UPA : Union des producteurs agricoles

Article 10.2 : Définition

Cours d'eau :

Un cours d'eau est une dépression en long présente dans le sol servant à l'écoulement des eaux de surface et n'étant pas un fossé*. Un cours d'eau peut être à écoulement permanent ou intermittent. À titre de précisions :

- Une portion d'un cours d'eau ne peut être considérée comme un fossé si en amont de cette portion il s'agit d'un cours d'eau; ainsi, le caractère d'un cours d'eau s'étend sur la totalité du parcours, depuis sa source jusqu'à son embouchure.

- Le fleuve Saint-Laurent est un cours d'eau.

- Une dépression en long présente dans le sol servant à l'écoulement des eaux de surface et qui était naturellement présente avant une intervention humaine est considérée comme un cours d'eau, malgré l'intervention humaine pouvant l'avoir modifiée. Afin de juger si une telle dépression était auparavant présente naturellement dans les environs, on peut requérir notamment à l'analyse d'anciennes photographies, de relevés ou de plans et à l'observation du relief environnant.

*Précision : Tout fossé dont la superficie de son bassin versant est de 100 hectares ou plus est considéré comme un cours d'eau.

Fossé :

Un fossé est une petite dépression en long creusée artificiellement dans le sol, servant à l'écoulement des eaux provenant des terrains avoisinants, et correspondant à au moins un des trois types suivants :

1- Un fossé de voie publique ou privée ;

2- Un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil; (note : cet article mentionne notamment «tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture»);

3- Un fossé de drainage qui satisfait aux trois exigences suivantes :

a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation ;

b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine ;

c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares; cette superficie se calculant à partir du point de jonction de ce fossé avec un lac ou un cours d'eau de niveau supérieur dans lequel il se déverse.

Toutefois, une portion d'un cours d'eau ne peut être considérée comme un fossé si en amont de cette portion il s'agit d'un cours d'eau.

Frontage :

Largeur de la ligne avant d'un terrain, sur la partie adjacente à une rue.

Îlot déstructuré :

Enclave d'usages résidentiels de superficie restreinte au sein de la zone agricole, où les activités agricoles sont absentes ou difficilement praticables et à l'intérieur desquels peuvent subsister des lots vacants où l'on souhaite circonscrire l'usage résidentiel en zone agricole.

Îlot déstructuré de type 1 (avec morcellement) :

Îlot déstructuré où le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles sont autorisés.

Îlot déstructuré de type 2 (sans morcellement) :

Îlot déstructuré ne pouvant faire l'objet d'un lotissement. L'utilisation à des fins résidentielles y est autorisée pour la construction d'une résidence par unité foncière située à l'intérieur de l'îlot. La résidence demeure rattachée à l'unité foncière, dont le morcellement est interdit.

Plan d'eau :

Cours d'eau ou lac.

Route :

Emprise de toute forme de voie de circulation destinée aux automobiles, camions et trains, excluant ainsi les sentiers de motoneiges, les pistes cyclables et les sentiers pédestres. Excluant également les chemins forestiers (c.-à-d. voués aux activités forestières) situés sur les terres du domaine de l'État québécois.

Une servitude n'est pas considérée comme une route au sens du présent règlement, qu'elle soit de nature publique ou privée.

Route de juridiction provinciale :

Route publique dont la gestion est de la responsabilité du gouvernement du Québec. Comprend l'autoroute 20 et ses bretelles d'accès, la route provinciale 132, la route régionale 293 et les routes collectrices 295, 296 de même que les routes suivantes non numérotées :

- la route reliant le village de Saint-Mathieu à la route 132 [route de Saint-Simon – Saint-Mathieu et route de Saint-Mathieu, no MTMDET94360*];

- la route reliant le village de Saint-Mathieu à la station de ski du mont Saint-Mathieu [partie rue principale et partie 3e rang Ouest, no MTMDET94482*; et partie chemin du Lac Sud, nos MTMDET94362* et MTMDET94348*];

- la route reliant le village de Saint-Éloi à la route 132 [partie route de la Station; no MTMDET93970*];

- la route reliant le village de Saint-Clément à la route 293 [rue du Pont et Petit-8e rang; no MTMDET93978*];
- la route reliant le village de Saint-Clément à la route 291 [rue Principale Ouest et 8e rang; no MTMDET93950*]; et
- une partie de la route du Neigette à Saint-Mathieu-de-Rioux, faisant partie du réseau d'accès aux ressources.

* Les numéros du MTMDET peuvent varier et sont à titre indicatif.

Route de juridiction municipale :

Route publique de juridiction d'une municipalité locale.

Route publique :

Route de juridiction provinciale ou municipale.

Terrain :

Propriété foncière qui appartient à un même propriétaire (personne physique ou morale) ou à un même groupe de propriétaires par indivis et qui est formée d'un seul tenant, et ce, en ne tenant pas compte, le cas échéant, des voies de communication publique (routes ou chemins de fer) et des cours d'eau qui traversent cette propriété foncière.

Terrain à proximité d'un plan d'eau :

Terrain dont une partie se situe à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac.

Terrains vacants :

À l'intérieur d'un îlot déstructuré, terrain conforme aux normes de lotissement inscrites au schéma d'aménagement. Ces normes peuvent être précisées par le présent règlement. Les terrains vacants ne sont pas nécessairement délimités par les unités d'évaluation existantes.

Zone agricole :

Zone correspondant à la zone agricole provinciale décrétée.

Zone agricole dynamique :

Partie dynamique de la zone agricole et représentée à l'annexe A.

Zone agricole agroforestière :

Partie agroforestière de la zone agricole et représentée à l'annexe A.

ARTICLE 11 : Effets de ce règlement

Le présent règlement a pour effet de mettre en force les îlots déstructurés issus de la décision CPTAQ no 373 495. Seuls les îlots indiqués et délimités aux annexes B, C, D, E, F, G, H et I sont considérés comme des îlots déstructurés au sens du présent règlement.

Il a également pour effet de mettre en force le découpage de la zone agricole, à savoir les zones agricoles dynamiques et agroforestières identifiées à l'annexe A.

Au sein de la zone agricole, aucun permis de construction et aucun certificat d'autorisation ou d'occupation ne peut être délivré en vertu d'un règlement d'une municipalité si le projet faisant l'objet de la demande est contraire à une ou plusieurs dispositions du présent règlement.

ARTICLE 12 : Le règlement et les lois.

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou de la province de Québec.

ARTICLE 13 : Administration du règlement.

Tout fonctionnaire désigné responsable de la délivrance des permis de construction et des certificats d'autorisation exigés par le présent règlement est dénommé « inspecteur régional ».

Par voie de résolution, le Conseil de la MRC peut désigner comme « inspecteur régional » chaque fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et certificats de chacune des municipalités et T.N.O. de son territoire (c.-à-d. chaque fonctionnaire désigné selon l'article 119 de la LAU) et ce, pour chacun de ces territoires sur lequel se déroule une activité ou un projet visé par le présent règlement

À défaut d'une telle désignation valide, le Conseil de la MRC désigne son aménagiste comme fonctionnaire responsable de ladite tâche. Il peut désigner d'autres personnes par résolution.

ARTICLE 14 : Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.

Le fonctionnaire désigné au sens de l'article 11 du présent règlement 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 certificats 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;
- c) Tenir un dossier à jour de chaque demande de permis ou de certificat d'autorisation et, sur demande, transmettre à la MRC tout permis délivré afin d'autoriser la construction d'une nouvelle résidence sur un terrain en zone agricole. L'information fournie par le fonctionnaire désigné doit inclure les éléments suivants:
 - Le nom de la municipalité;
 - Le numéro de permis;
 - Le numéro de lot visé, sa superficie et le nom du cadastre;
 - Le numéro de la décision de la CPTAQ en vertu de laquelle la construction est permise, s'il y a lieu.
- d) Faire rapport, par écrit, au Conseil de toute contravention au présent règlement et faire les recommandations afin de corriger la situation. Suite à la décision du Conseil, il doit, le cas échéant, donner 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 15 : Visite des propriétés.

Le fonctionnaire désigné en vertu de l'article 13 du présent règlement peut, dans l'exercice de ses fonctions, visiter, en tout temps, toute propriété immobilière sur le territoire sous sa responsabilité. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant de toute propriété visitée a l'obligation de recevoir le fonctionnaire désigné et de répondre à toutes les questions pouvant être posées relativement au respect du présent règlement.

ARTICLE 16 : Obligation du permis ou du certificat.

Quiconque désire réaliser un projet régi par le présent règlement doit, au préalable, obtenir un certificat d'autorisation ou un permis de construction en vertu des règlements d'urbanisme des municipalités locales.

De plus, pour émettre le certificat d'autorisation ou le permis de construction, le fonctionnaire désigné au sens de l'article 13 du présent règlement et l'officier municipal chargé de la délivrance des permis doivent s'assurer que le projet est conforme aux dispositions du présent règlement.

Article 17 : Interprétation des cartes constituant les annexes A, B, C, D, E, F, G, H et I

L'annexe A illustre le découpage de la zone agricole de la MRC des Basques en deux zones, soit la zone agricole dynamique et la zone agricole agroforestière. L'annexe A fait partie intégrante du présent règlement.

Les annexes suivantes, ainsi que leurs feuillets respectifs et les informations qui y figurent font partie intégrante du présent règlement :

- Annexe B – Saint-Clément et les feuillets B1 à B7 (9 feuillets au total) ;
- Annexe C – Saint-Jean-de-Dieu et les feuillets C1 à C4 (6 feuillets au total) ;
- Annexe D – Saint-Médard et le feuillet D1 (1 feuillet au total) ;

- Annexe E – Sainte-Françoise et les feuillets E1 à E3 (3 feuillets au total) ;
- Annexe F – Saint-Éloi et les feuillets F1 à F4 (5 feuillets au total) ;
- Annexe G – Notre-Dame-des-Neiges et les feuillets G1 à G16 (15 feuillets au total) ;
- Annexe H – Saint-Mathieu et les feuillets H1 à H6 (8 feuillets au total) ;
- Annexe I – Saint-Simon et les feuillets I1 à I8 (8 feuillets au total).

Sur les cartes de ces annexes, les distances sont mesurées à l'aide de l'échelle de la carte ou de l'ortho photographie. En cas d'imprécision quant à la localisation exacte d'une limite, la limite doit coïncider avec les lignes suivantes:

- L'axe central ou le prolongement de l'axe central des rues et des routes ;
- L'axe central des emprises de voies de chemin de fer ;
- Les limites de lots ou de propriétés ou leurs prolongements ;
- L'axe central des cours d'eau ;
- La limite d'une zone faisant partie d'une décision de la CPTAQ ;
- La limite de la zone agricole établie selon les dispositions de la LPTAA.

Article 18 : Autorisations de construction en zone agricole

Article 18.1 : Autorisations de construction dans la zone agricole dynamique

Au sein de la zone agricole dynamique identifiée à l'annexe A, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation pour l'implantation d'une nouvelle résidence ne peut être délivré, à l'exception des cas suivants :

- a) Pour donner suite à une autorisation à portée collective de la CPTAQ au dossier 373495 pour la construction d'une résidence à l'intérieur des limites d'un îlot déstructuré identifié aux annexes B, C, D, E, F, G, H, et I du présent règlement et selon les normes qu'il établit, à défaut de quoi l'implantation de la nouvelle résidence est interdite.
- b) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ, permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la LPTAA. À titre indicatif seulement, ces articles portent sur :
 - Art. 31.1 (privilège) : construction d'une résidence sur ½ ha sur une propriété d'au moins 100 ha ;
 - Art. 40 (privilège) : construction d'une résidence pour un agriculteur, son enfant ou son employé ;
 - Art. 105 (droits acquis) : construction résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle sur un lot à proximité d'un chemin public et des services municipaux autorisés.
- c) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ, permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101, et 103 de la LPTAA. À titre indicatif seulement, ces articles portent sur :
 - Art. 31 (extinction du droit acquis) : par le fait de laisser le sol sous couverture végétale plus d'un an ;
 - Art. 101 : (droit acquis) : utilisation ou permis à des fins autres qu'agricole ;
 - Art. 103 (droit acquis) : extension du droit acquis.
- d) Pour donner suite à une décision portant autorisation de la CPTAQ ou du tribunal administratif du Québec (TAQ);
- e) Pour donner suite aux deux seuls types de demandes individuelles d'implantation d'une résidence toujours recevables à la CPTAQ concernant la zone agricole dynamique, à savoir:
 - pour déplacer, sur un même terrain, une résidence autorisée par la CPTAQ ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la LPTAA, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits ;
 - pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain autorisée à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles ou bénéficiant de droits acquis générés par ce type d'usage en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA.

Malgré les dispositions du présent article, l'ajout en zone agricole d'une résidence supplémentaire sur une superficie de droits acquis résidentiels conférés par une résidence en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA est prohibé.

Article 18.2 : Autorisation de construction en zone agricole agroforestière

Au sein de la zone agricole agroforestière identifiée à l'annexe A, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation pour l'implantation d'une nouvelle résidence ne peut être délivré, à moins d'une autorisation spécifique de la CPTAQ ou conformément à l'application d'une disposition des paragraphes a, b ou c du premier alinéa de l'article 18.1 applicable pour la zone agricole agroforestière.

ARTICLE 18.3 : Terrains vacants

Au sein d'un îlot déstructuré identifié aux annexes B, C, D, E, F, G, H, et I du présent règlement, la construction d'une nouvelle résidence est permise uniquement au sein des terrains vacants identifiés à ces mêmes annexes, sous réserve de l'article 20, al.1 (5).

Article 19 : Dispositions relatives au lotissement

Article 19.1 : Règles de lotissement

Les dispositions relatives au lotissement suivantes s'appliquent :

a) **Pour les îlots déstructurés de type 1** : La nouvelle superficie utilisée à des fins résidentielles doit respecter les prescriptions relatives au lotissement suivantes lorsqu'elle est située en zone agricole permanente :

- La superficie minimale pour un lot sans service est de 2 500 m² ;
- La superficie minimale pour un lot desservi par le réseau d'aqueduc ou le réseau d'égout est de 1500 m² ;
- Le frontage minimal est de 45m.

La nouvelle superficie utilisée à des fins résidentielles doit respecter les prescriptions relatives au lotissement suivantes lorsqu'elle est située en zone adjacente à un lac (300m) ou un cours d'eau (100m) :

- La superficie minimale pour un lot non desservi est de 4 000 m² ;
- La superficie minimale pour un lot desservi par le réseau d'aqueduc ou le réseau d'égout est de 2000 m² ;
- Le frontage minimal est de 50 mètres ;
- La profondeur minimale est de 75 mètres, sauf dans le cas d'un terrain desservi par les deux services, où la profondeur est de 45m ;
- Les normes concernant la distance minimale entre une route et la rive d'un cours d'eau ou d'un lac (sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un lac ou d'une cours d'eau) inscrites au document complémentaire du SAD s'appliquent.

b) **Pour les Îlots déstructurés de type 2** : La nouvelle superficie utilisée à des fins résidentielles est limitée à 3000 mètres carrés dans les zones agricoles permanentes ou à 4000 mètres carrés dans le cas d'un terrain à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau. Cette disposition s'applique sur tout terrain vacant existant en date du 18 mai 2011 lorsqu'il s'agit d'une condition expresse de la CPTAQ précisée pour ledit terrain non morcelable en vertu d'une autorisation de la CPTAQ.

Article 19.2 : Rénovation cadastrale

La création d'un lot distinct qui provient uniquement de la rénovation cadastrale (c'est-à-dire que ledit lot ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre avant l'exercice de la rénovation cadastrale) tout en ne respectant pas les normes minimales de lotissement en termes de superficie, de profondeur ou de façade qui prévalaient au moment de cet exercice ne doit pas être considérée comme un lot distinct donnant un droit de construire.

Sous réserve des dispositions particulières de la LAU, notamment les dispositions des articles 256.1, 256.2 et 256.3.

Article 19.3 : Accès au lot en deuxième rangée

Au sein d'un îlot déstructuré, lorsqu'il y a un morcellement d'une propriété foncière (terrain) pour la création d'un ou plusieurs terrains résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété foncière si celle-ci est d'une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Article 20 : Conditions d'implantation au sein des îlots déstructurés

En zone agricole provinciale, dans le cas de l'implantation d'une nouvelle résidence, les conditions suivantes s'appliquent :

1. La nouvelle résidence doit être de type unifamilial isolé. Toutefois, celle-ci peut accueillir accessoirement un logement de type intergénérationnel ou familial en lien avec l'occupant ou le propriétaire du logement principal, conformément à l'article LAU 113, al.2 (3.1). Les autres usages résidentiels plus denses sont interdits. Ces usages sont, de manière non limitative, les habitations jumelées, bi familiale, tri familiale, multifamiliales, etc.

Les usages complémentaires aux usages résidentiels (chemins d'accès, rues et autres services pour desservir les résidences (aqueduc, égouts, électricité, etc.) sont autorisés.

Cette dernière obligation ne s'applique toutefois pas pour donner suite à une autorisation de la CPTAQ ou du tribunal administratif du Québec à la suite d'une demande produite à la CPTAQ avant le 30 octobre 2012.

2. À compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, un nombre maximal de nouvelles constructions autorisées en vertu du présent règlement est déterminé pour chacun des îlots déstructurés du présent règlement. Ce nombre est inscrit sur chacun des feuillets des annexes B, C, D, E, F, G, H, et I du présent règlement. L'ajout d'une résidence au sein d'un îlot ne doit pas avoir pour effet de dépasser le nombre d'ajouts maximal de résidences.
3. Le terrain sur lequel est projetée une nouvelle résidence au sein d'un îlot déstructuré identifié au présent règlement doit être adjacent à une rue publique ou à une route publique.

Exception 1 : dans l'îlot numéro 11005-6, identifié à l'annexe B, feuillet B-6, la construction de nouvelles résidences est autorisée si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- Les terrains sont adjacents à une rue privée et celle-ci doit être conforme au règlement de lotissement municipal ;
- Les nouvelles constructions doivent être conformes à l'ensemble des dispositions du présent règlement ;
- Aucun accès à la route no 293 n'est autorisé pour les nouvelles constructions.

Exception 2 : dans l'îlot numéro 11030-1, identifié à l'annexe E, feuillet E-1, la construction de nouvelles résidences est autorisée si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- Les terrains sont adjacents à une rue privée et celle-ci doit être conforme au règlement de lotissement municipal ;
- Les nouvelles constructions doivent être conformes à l'ensemble des dispositions du présent règlement.
- Aucun nouvel accès à la route no 293 n'est autorisé pour les nouvelles constructions.

4. Une autorisation du MTMDET doit être accordée en vertu de la Loi sur la voirie afin de bénéficier d'un accès à une route de juridiction provinciale, à défaut de quoi l'implantation de la résidence est interdite.
5. Au sein des îlots adjacents à la route no 132, la marge de recul avant entre la nouvelle résidence et le centre de la route no 132 doit être d'un minimum de 50m. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux îlots suivants :
 - a. Annexe G : feuillet G-6* ;
 - b. Annexe I : feuillets I-6, I-7 et I-8.

*Les terrains vacants situés dans ces îlots sont soumis à un climat sonore potentiellement élevé.

6. Toute nouvelle construction (résidence ou autre), rue publique ou privée située dans une zone inondable identifiée aux annexes B, C, D, E, F, G, H et I doivent respecter les dispositions du RCI no 163 sur la protection des littoraux, des rives et des plaines inondables. Elles doivent également prendre en compte toute adaptation de dispositions réglementaires d'urbanisme local qui précisaient les dispositions du RCI 163, dans la mesure où elles sont conformes à ce dernier.

Article 21 : Distances séparatrices reliées aux odeurs de certaines pratiques agricoles

Dans le cas d'une nouvelle résidence construite dans un îlot déstructuré, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement, celle-ci n'ajoutera pas de nouvelles contraintes de distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants.

ARTICLE 22 : Infractions.

Commet une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- a) réalise, occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage en contravention avec le présent règlement ;
- b) autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un lot, d'un terrain, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage en contravention avec le présent règlement ;
- c) refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupante pour constater si ce règlement y est respecté ;
- d) ne se conforme pas à un avis du fonctionnaire désigné, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement ;
- e) ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

Lorsque le fonctionnaire désigné en vertu de l'article 11 du présent règlement constate qu'une personne contrevient aux dispositions du présent règlement, il avise, par écrit, le contrevenant. Si ce dernier n'a pas remédié à la situation dans un délai de quarante-huit (48) heures, le fonctionnaire désigné dressera un procès-verbal de contravention et le remettra au directeur général et secrétaire-trésorier de la Municipalité régionale de comté.

ARTICLE 23 : Recours aux tribunaux et pénalités.

Quiconque contrevient ou néglige de respecter, d'une quelconque façon, toute disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende minimale de trois cents dollars (300 \$) et maximale de mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende minimale de six cents dollars (600 \$) et maximale de deux mille dollars (2 000 \$) si le contrevenant est une personne morale. Pour toute récidive, ces montants sont le double de ceux fixés précédemment pour la même infraction.

Toute infraction, si elle est continue, constitue jour par jour, une offense séparée et le contrevenant est ainsi passible d'une amende et de la pénalité ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La délivrance d'un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas d'intenter tout autre recours prévu à la loi ou à d'autres règlements applicables. Pour faire respecter toute disposition du présent règlement, la Municipalité régionale de comté peut exercer cumulativement et alternativement tout autre recours de nature civile ou pénale.

ARTICLE 24 : 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 à être autorisée 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 tel que prévu par l'article 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

ARTICLE 25 : Personnes parties 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 26 : 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 prescriptions du présent règlement commet une infraction et est passible de la même amende.

ARTICLE 27 : Fausse déclaration.

Commet 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 délivrés en vertu du règlement, fait une déclaration au fonctionnaire désigné sachant qu'elle est fausse ou trompeuse.

ARTICLE 28 : Entrée en vigueur.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Règlement faisant partie intégrante du procès-verbal de la séance du 22 juin 2016
du Conseil de la MRC des Basques et adopté par la résolution numéro 2016-06-22-5.1

Règlement entré en vigueur le 18 août 2016



Copie certifiée conforme
le 30 juin 2016 par M. Claude Dahl
Directeur général de la MRC des Basques