

MRC de Charlevoix

RÈGLEMENT DE REMPLACEMENT

NUMÉRO : 133-11

INTITULÉ :

**RÈGLEMENT 133-11 REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 130-11 REMPLAÇANT
LE RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE 127-11 RELATIF À
UNE DEMANDE À PORTÉE COLLECTIVE (ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS)
DANS LA ZONE AGRICOLE DE LA MRC DE CHARLEVOIX**

23 novembre 2011

Extrait de la séance ordinaire du Conseil des maires
de la Municipalité régionale
de comté de Charlevoix

Tenue le 23 novembre 2011 à la salle de délibérations de la MRC de Charlevoix, à laquelle étaient présents le préfet, monsieur Dominic Tremblay, et les membres des conseils suivants :

MM	Bertrand Bouchard, maire	Les Éboulements
	Gérald Maltais, maire	Petite-Rivière-Saint-François
	Patrice Desgagnés, conseiller	L'Isle-aux-Coudres
	Gaston Duchesne, conseiller	Baie-Saint-Paul
	Benoit Bradet, conseiller	Saint-Hilarion
Mme	Sandra Gilbert, conseillère	Saint-Urbain

Mesdames Karine Horvath, directrice générale et Josée Duchesne, directrice générale adjointe sont également présentes.

237-11-11 12 -ADOPTION DU RÈGLEMENT 133-11 REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 130-11 REMPLAÇANT LE RCI 127-11 RELATIF À UNE DEMANDE À PORTÉE COLLECTIVE (ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS) DANS LA ZONE AGRICOLE DE LA MRC CHARLEVOIX

ATTENDU QUE la MRC de Charlevoix a déposé en mai 2010 une demande pour l'implantation de résidences unifamiliales isolées dans la zone agricole, en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, soit une demande à portée collective;

ATTENDU QUE la demande de la MRC, portant sur le volet 1 (les îlots déstructurés de la zone agricole), est recevable auprès de la CPTAQ et qu'elle a donné lieu en septembre 2010 à une rencontre réunissant les représentants des municipalités locales visées, de la MRC, de la CPTAQ et de la Fédération de l'UPA Rive-Nord;

ATTENDU QUE le consensus établi entre les parties a permis de délimiter 45 îlots déstructurés, soit 44 îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement) et un îlot de type 2 (sans morcellement);

ATTENDU QUE la CPTAQ a transmis à la MRC une orientation préliminaire à l'égard de la présente demande et que celle-ci comprend également les mesures et les conditions d'implantation résidentielle convenues;

ATTENDU QUE l'orientation préliminaire retenue respecte le consensus établi et vise, à long terme, une meilleure protection de la zone agricole dynamique dans la MRC, tout en permettant l'implantation de résidences unifamiliales isolées à certains endroits jugés acceptables pour l'ensemble des partenaires de la démarche;

ATTENDU QUE le conseil de la MRC de Charlevoix peut, par règlement, en vertu de l'article 64 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, prévoir des règles particulières en matière de zonage, de lotissement ou de construction et de délivrance de permis ou de certificats;

.../2

(Résolution 237-11-11, suite)

ATTENDU QU'un avis de motion relatif au présent règlement de remplacement a été donné à la séance régulière du 9 novembre 2011;

ATTENDU QUE le règlement 127-11 a été adopté à la séance du 13 avril 2011;

ATTENDU QUE le ministre des Affaires municipales et des régions a produit un avis de non conformité aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire;

ATTENDU QUE le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a invité la MRC à remplacer le règlement 127-11 en spécifiant que, dans les îlots déstructurés identifiés, seules les résidences unifamiliales isolées sont autorisées, que les activités agricoles demeurent autorisées et de prendre des mesures de protection ou de mitigation contre le bruit routier;

ATTENDU QUE la MRC a reçu la décision favorable 368810 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) le 26 octobre 2011

ATTENDU QUE la MRC reconduit dans le présent règlement de contrôle intérimaire les conditions demandées par la décision de la CPTAQ

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Gaston Duchesne et résolu unanimement

QUE le règlement 133-11 remplaçant le règlement 130-11 remplaçant le règlement numéro 127-11 intitulé « *Règlement de contrôle intérimaire relatif à une demande à portée collective (îlots déstructurés) dans la zone agricole de la MRC de Charlevoix* » est adopté et que le conseil de la MRC de Charlevoix statue et décrète par ce règlement qui figure en annexe du présent procès-verbal comme s'il était ici au long reproduit.

ADOPTÉ À BAIE SAINT-PAUL, le 23 NOVEMBRE 2011.

ADOPTÉ À BAIE SAINT-PAUL, le 23 NOVEMBRE 2011.



JOSÉE DUCHESNE
Directrice générale adjointe



DOMINIC TREMBLAY
Préfet

COPIE CERTIFIÉE CONFORME du livre de délibérations du conseil de la Municipalité régionale de comté de Charlevoix.

DONNÉE À Baie-Saint-Paul, ce trentième jour de novembre de l'an deux mille onze (30 novembre 2011)

Article 1 Titre et numéro

Le présent règlement porte le titre de «Règlement 133-11 remplaçant le règlement 130-11 remplaçant le règlement de contrôle intérimaire 127-11 relatif à une demande à portée collective (îlots déstructurés) dans la zone agricole de la MRC de Charlevoix» et porte le numéro : 133-11

Article 2 Préambule et annexe

Le préambule et les annexes A-1 et A-2 (Délimitation des îlots déstructurés), B (Délimitation de l'affectation agricole dynamique) et C-1 et C-2 (Tableau synthèse et caractérisation des îlots susceptibles de présenter une problématique sonore) font partie intégrante du présent règlement

Article 3 But du règlement

Conformément à l'orientation préliminaire (368810) de la CPTAQ, le présent règlement a pour objet :

- De reconnaître la délimitation de 45 îlots déstructurés en zone agricole (demande à portée collective) où une demande d'implantation de résidences unifamiliales isolées auprès de la municipalité sera possible sans autorisation individuelle auprès de la CPTAQ;
- De déterminer les conditions d'implantation des résidences unifamiliales isolées à l'intérieur des îlots déstructurés;
- De restreindre l'implantation de nouvelles résidences dans les secteurs agricoles dynamique de la MRC (hors îlot);
- D'interdire la construction d'une 2^e résidence à même la superficie d'une résidence existante bénéficiant de droit acquis (5 000 m²) dans l'affectation agricole dynamique.

Article 4 Aire d'application

Le présent règlement s'applique sur les territoires des municipalités suivantes : Baie-Saint-Paul, L'Isle-aux-Coudres, Les Éboulements, Saint-Hilarion et Saint-Urbain.

Article 5 Préséance du règlement

Le présent règlement de contrôle intérimaire a préséance sur toutes dispositions incompatibles d'un règlement municipal.

Article 6 Personnes assujetties

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement de contrôle intérimaire.

Article 7 Autres lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement de contrôle intérimaire ne saurait soustraire ou limiter l'application d'une loi ou d'un règlement provincial ou fédéral.

Article 8 Validité du règlement

Le Conseil de la MRC de Charlevoix décrète le présent règlement de contrôle intérimaire dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, annexe par annexe et alinéa par alinéa de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe, une annexe ou un alinéa de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

Article 8.1 Activités agricoles

Les activités agricoles continuent d'être autorisées à l'intérieur des îlots déstructurés et pourront continuer à se développer.

Article 9 Construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'intérieur d'un îlot déstructuré

Ilots déstructurés de type 1 (avec morcellement) Annexe A-1

Le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles unifamiliales isolées, des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés » de type 1 (avec morcellement) est possible, sans autorisation individuelle de la Commission, aux conditions du présent règlement et de la réglementation municipale applicable.

Ilot déstructuré de type 2 (sans morcellement et vacant) Annexe A-2

L'utilisation à des fins résidentielles unifamiliales isolées d'une superficie de 3 000 m², ou 4 000 m² à proximité d'un plan d'eau, pour une nouvelle résidence unifamiliales isolées par unité foncière vacante en date du 26 mai 2010, des lots situés à l'intérieur d'un îlot déstructuré de type 2 (sans morcellement et vacant) est possible, sans autorisation individuelle de la Commission, aux conditions du présent règlement et de la réglementation municipale applicable.

Article 10 Affectation agricole dynamique

À l'intérieur de l'affectation agricole dynamique, telle qu'illustrée à l'annexe B du présent règlement, l'implantation de nouvelles résidences est prohibée à l'exception des cas suivants :

Exceptions :

- 10.1 Une résidence unifamiliales isolées, à l'intérieur d'un îlot déstructuré défini à l'annexe A-1 ou A-2 et aux conditions du présent règlement et de la réglementation municipale applicable;
- 10.2 Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence unifamiliales isolées érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi (*Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles*);
- 10.3 Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la reconstruction d'une résidence unifamiliales isolées érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi;
- 10.4 Pour donner suite à une autorisation finale de la Commission ou du TAQ;

- 10.5 À l'intérieur de la zone agricole dynamique identifiée sur la carte jointe en annexe B, pour donner suite aux deux seuls types de demande d'implantation d'une résidence unifamiliales isolées toujours recevables à la Commission, à savoir :
- 10.5.1 Pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence unifamiliales isolées autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits acquis en vertu des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits;
- 10.5.2 Pour permettre la conversion à des fins résidentielles unifamiliales isolées d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi à une fin commerciale, industrielle ou institutionnelle;
- 10.6 Pour donner suite à avis de conformité de la Commission (article 32 de la Loi) relativement à un droit en conformité aux articles 101 et 103 de la Loi (deuxième résidence unifamiliales isolées sur superficie de droit acquis) à la suite d'une demande reçue à la Commission au plus tard le 9 novembre 2011 (la date de réception de la demande inscrit en objet sur l'avis de conformité en faisant foi).

Article 11 Deuxième résidence sur droit acquis

La construction d'une seconde résidence sur une superficie de droit acquis (5000 m²) est prohibée dans l'affectation agricole dynamique (annexe B).

Une exception est possible pour donner suite à avis de conformité de la Commission (article 32 de la Loi) relativement à un droit en conformité aux articles 101 et 103 de la Loi (deuxième résidence unifamiliales isolées sur superficie de droit acquis) à la suite d'une demande reçue à la Commission au plus tard le 9 novembre 2011 (la date de réception de la demande inscrite en objet sur l'avis de conformité en faisant foi).

Article 12 Distance séparatrice relative aux odeurs

La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu du présent règlement n'ajoutera pas de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.

Article 13 Accès en front d'un chemin public

Dans les îlots, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Article 14 Conditions particulières d'implantation résidentielle unifamiliales isolées à l'intérieur des îlots no 13 et 33

L'implantation des résidences unifamiliales isolées à l'intérieur des îlots 13 (Baie-Saint-Paul) et 33 (l'Isle-aux-Coudres) devront respecter une distance de 25 mètres mesurée à partir du champ cultivé à l'arrière des terrains dans le cas de l'îlot 13 et à

partir du champ cultivé (emprise nord du chemin des Coudriers) dans le cas de l'îlot 33.

Article 14.1 Conditions particulières d'implantation résidentielle unifamiliales isolées à l'intérieur des îlots nos 12, 21, 35, 41, 45 pour lutter contre le bruit routier

L'implantation des résidences unifamiliales isolées à l'intérieur des îlots nos 12, 21, 35, 41 et 45 devront respecter les marges de recul avant suivantes :

- 15 mètres par rapport à l'emprise de la route 138 ;
- 12 mètres par rapport à l'emprise de la route 362 ;

Article 14.2 Conditions particulières d'implantation résidentielle unifamiliales isolées à l'intérieur des îlots nos 1, 3, 4, 7, 18, 20, 22, 23, 26, 27, 28, 30, 31 et 44 pour lutter contre le bruit routier

L'implantation des résidences unifamiliales isolées à l'intérieur des îlots nos 1, 3, 4, 7, 18, 20, 22, 23, 26, 27, 28, 30, 31 et 44 devront respecter les marges de recul avant suivantes :

- 15 mètres par rapport à l'emprise de la route 138 ;
- 12 mètres par rapport à l'emprise de la route 362 ;
- 12 mètres par rapport à l'emprise de la route 381.

Article 14.3 Respect du cadre bâti existant

Pour l'application des articles 14.1 et 14.2, lorsque la nouvelle résidence unifamiliale isolée doit s'implanter entre deux lots déjà construits, la marge de recul avant doit se situer entre la marge prescrite aux articles 14.1 et 14.2 et la moyenne des marges de recul avant des constructions existante. Cette disposition d'exception ne s'applique pas lorsque les constructions existantes sont situées à plus de 40 mètres de la résidence à implanter.

Article 15 Conditions particulières applicables à certains îlots déstructurés situés dans un territoire d'intérêt patrimonial

15.1 Les îlots déstructurés visés sont :

À Baie-Saint-Paul, les îlots 002, 003, 010, 011 et 012
Aux Éboulements, les îlots 019 et 027

15.2 Les conditions particulières:

Îlot 002 (Terrasse La Remy)

- Superficie maximale de la résidence unifamiliale isolée : 150 m²

Îlot 003 (Côte de la Chapelle)

- Maintien de la rangée d'arbres en bordure de la rue « Côte de la Chapelle » ;
- Superficie maximale de la résidence unifamiliale isolée : 150 m² ;
- Interdiction de toit plat pour la résidence unifamiliale isolée ;

Îlot 010 (Bas de la Baie)

- Superficie maximale de la résidence unifamiliale isolée : 150 m² ;

Îlot 011 (Chemin de la Pointe)

- Protection des milieux humides (obtention certificat d'autorisation / MDDEP)
- Superficie maximale de la résidence unifamiliale isolée : 150 m² ;

Îlot 012 (Belvédère)

- Aucun remblai supérieur au niveau des rues : « Chemin du Belvédère » et « Côte du Quéteux » ;
- Hauteur maximale de la résidence unifamiliale isolée : 6 mètres ;
- Interdiction de toit plat pour la résidence unifamiliale isolée ;

Îlot 019 (Éboulements-Centre)

- Superficie maximale de la résidence unifamiliale isolée : 150 m²
- Marge de recul avant minimale en bordure du rang des Éboulements-Centre : 15 mètres ;
- Interdiction de toit plat pour la résidence unifamiliale isolée ;

Îlot 027 (Manoir seigneurial)

- Maintien de la rangée d'arbres en bordure de la route 362 ainsi qu'en bordure de l'entrée privée donnant sur la rue du Port (Grande-Côte);
- Aucun remblai (respect de la topographie naturelle du site) ;
- Superficie maximale de la résidence unifamiliale isolée : 100 m²
- Respect d'une distance séparatrice de 50 mètres du manoir et de 75 mètres du moulin ;
- Interdiction de toit plat pour la résidence unifamiliale isolée ;
- Hauteur maximale 8 mètres.

15.3 Les conditions particulières énoncées au point 15.2 précédent peuvent être levées à la condition que la municipalité locale adopte un règlement sur les plans d'implantation et intégration architecturale (PIIA) dont l'objectif premier est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles résidences unifamiliale isolée à l'intérieur du cadre bâti existants dans le respect des particularités patrimoniales du site.

Article 16 Bilan des constructions

Les municipalités visées par le présent règlement doivent produire à la MRC, en janvier de chaque année, un rapport annuel comprenant le nombre de résidences unifamiliale isolée construites selon le présent règlement et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, dont les numéros de lot, le cadastre.

La MRC devra produire un rapport annuel à la Commission et à la Fédération de l'UPA Rive-Nord comprenant le nombre de résidences unifamiliale isolée construites selon le présent règlement et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, tels les numéros de lot, le cadastre et la municipalité.

Article 17 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Baie-Saint-Paul, le 23 novembre 2011

Dominic Tremblay
Préfet

Josée Duchesne
Directrice-générale adjointe

Règlement 133-11
Remplaçant le règlement 130-11 remplaçant le :

Règlement numéro : 127-11

Annexe A-1 :

Délimitation des îlots déstructurés (avec morcellement)

(La délimitation des îlots déstructurés est basée uniquement sur les orthoimages, les limites de lots ou de propriétés ne sont indiquées qu'à titre indicatif et non légal)

(44 fiches)

Règlement 133-11
Remplaçant le règlement 130-11 remplaçant le :

Règlement numéro : 127-11
Annexe A-2 :
Délimitation des îlots déstructurés (sans morcellement)
(La délimitation des îlots déstructurés est basée uniquement sur les orthoimages, les limites de lots
ou de propriétés ne sont indiquées qu'à titre indicatif et non légal)

(1 fiche)

Règlement 133-11
Remplaçant le règlement 130-11 remplaçant le :

Règlement numéro : 127-11
Annexe B :
Délimitation de l'affectation agricole dynamique

(1 carte)

Règlement 133-11
Remplaçant le règlement 130-11 remplaçant le :

Règlement numéro : 127-11

Annexe C-1 :

Tableaux synthèse des 16 îlots déstructurés susceptibles de présenter une
problématique au niveau sonore

Règlement 133-11
Remplaçant le règlement 130-11 remplaçant le :

Règlement numéro : 127-11

Annexe C-2 :

Caractérisation détaillée des 16 îlots déstructurés susceptibles de présenter une
problématique au niveau sonore

(16 fiches)

