

PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-949

AMENDANT LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET
CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS DE
CONSTRUCTION 04-622

- CONSIDÉRANT QUE le règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction numéro 04-622 est entré en vigueur le 16 mars 2004;
- CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le conseil municipal peut modifier son règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction en concordance pour autant que les modifications sont conformes aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la MRC de La Haute-Gaspésie;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal veut autoriser l'implantation de chalet de villégiature hors périmètre d'urbanisation sis sur un terrain enclavé non adjacent à une rue publique ou privée existante acceptée par le conseil;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal émet comme condition à la délivrance du permis que le requérant du permis de construction du chalet de villégiature sur un terrain enclavé doit obligatoirement déposer à la municipalité une copie de chacune des servitudes nécessaires pour accéder à son terrain s'il y a lieu;
- CONSIDÉRANT QUE cette demande de modification du règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction numéro 04-622 a été accueillie favorablement par le comité consultatif d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT QU' avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 23 mai 2023;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR JACQUES LÉTOURNEAU ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ que soit adopté un projet de règlement, portant le numéro 23-949, ordonnant et statuant ce qui suit :

ARTICLE 1 : BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est d'abroger et de remplacer l'article 3.2 du règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction numéro 04-622 afin d'autoriser l'implantation de chalet de villégiature hors périmètre d'urbanisation sis sur un terrain enclavé non adjacent à une rue publique ou privée existante acceptée par le conseil avec l'obligation à la délivrance du permis que son requérant dépose à la municipalité une copie de chacune des servitudes nécessaires pour accéder à son terrain s'il y a lieu.

ARTICLE 2 : ABROGATION ET REMPLACEMENT DE L'ARTICLE 3.2

L'article 3.2 intitulé « Cause de refus d'un permis » est abrogé et est remplacé par le suivant:

3.2 Cause de refus d'un permis

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins qu'une ou plusieurs conditions suivantes ne soient respectées :

- 1) Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.
- 2) Les services publics d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle on se propose d'ériger la construction concernée, ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur, ou que l'installation septique et la source d'approvisionnement en eau potable ne soient dûment approuvées par l'inspecteur des bâtiments et ne soient conformes au règlement municipal en vigueur et à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et aux règlements édictés sous son empire.
À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toute nouvelle construction devra être raccordée à un réseau d'aqueduc ou d'égout, ou aux 2 réseaux lorsque présents, sauf dans les cas exceptionnels où la topographie, la nature du sol ou toute autre raison du même genre ne favorisent pas le raccordement à de telles infrastructures.
- 3) Le terrain sur lequel doit être érigée une construction ne soit adjacent à une rue publique à l'exception des chalets qui peuvent être autorisés au long des rues privées existantes et/ou acceptées par la Municipalité selon les normes applicables aux rues publiques ou que le terrain ne soit conforme aux exigences relatives aux projets d'ensemble prévus au règlement de zonage.
- 4) Si la construction n'est pas conforme en tout point aux plans et règlements de zonage, de lotissement et de construction.
- 5) Dans les zones Ea et pour les usages résidentiels qui y sont autorisés, à moins que les services de déneigement, de transport scolaire et de cueillette des ordures ménagères ne soient offerts ou qu'un règlement décrétant leur mise en place ne soit en vigueur.
- 6) Dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c.Q-2) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

Les dispositions du paragraphe 1 ne s'appliquent pas si le coût de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée excède 10 % de la valeur estimée de la construction, dans les cas suivants :

- lorsque la localisation de la construction projetée est identique à celle d'une construction existante;
- lorsqu'il est démontré à l'inspecteur des bâtiments que la construction ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

Malgré le paragraphe 3) du premier alinéa, un chalet de villégiature hors périmètre d'urbanisation sis sur un terrain enclavé non adjacent à une rue publique ou privée existante acceptée par le conseil est autorisé. Dans ce cas, le requérant du permis de construction doit déposer à la municipalité une copie de chacune des servitudes enregistrées nécessaires pour accéder à son terrain

s'il y a lieu. La servitude ne doit être inférieure à 4,88 mètres de largeur sur toute sa longueur soit du chemin public ou privé jusqu'au terrain enclavé.

Les dispositions 1, 2 et 3 ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture, ni aux constructions dans les territoires qui sont reliés à l'exploitation forestière et à des camps de chasse et de pêche, à des fonctions récréatives et touristiques et dans les territoires où il n'existe pas de cadastres originaux. Cependant, si les services publics d'aqueduc, d'égout n'existent pas ou existent en partie seulement, les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements s'appliquent.

Les dispositions du paragraphe 1, 2 et 3 ne s'appliquent pas pour les fins de l'implantation d'un service d'aqueduc et d'égout ou pour les fins d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou pour la stabilisation des rives d'un lac ou d'un cours d'eau.

Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas durant une période maximale de 1 an pour la construction d'une habitation modèle non habitée et munie d'une toilette ne rejetant pas les eaux usées à l'extérieur.

ARTICLE 3 : AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT 04-622

Toutes les autres dispositions du règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction numéro 04-622 subsistent et continuent à s'appliquer intégralement.

ARTICLE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur suivant la Loi.

ARTICLE 5 : CONSULTATION PUBLIQUE

Le présent projet de règlement sera soumis à la consultation publique le 13 juin 2023.

ADOPTÉ À LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE TENUE LE 23 MAI 2023.

SIMON DESCHÊNES
Maire

Me SYLVIE LEPAGE
Greffière