

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

REGLEMENT DE CONTROLE INTERIMAIRE NUMERO 211 DANS LE CADRE DU
PROCESSUS DE REVISION DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

CONSIDÉRANT QUE lors de l'adoption de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1), ci-après citée : [LAU], le législateur a confié à la MRC de Vaudreuil-Soulanges, ci-après appelée : [MRC] la mission d'élaborer et de maintenir à jour le schéma d'aménagement et de développement, ci-après appelé : [schéma] de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE cette législation confirme le rôle prépondérant de la MRC aux fins d'assurer un développement cohérent de l'ensemble de son territoire qui favorise l'établissement d'un cadre de vie de qualité pour la population;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation du territoire étant en constante évolution, la MRC a l'obligation juridique d'assurer la révision de cet outil de planification pour tenir compte des changements ou des nouveaux éléments qui peuvent survenir;

CONSIDÉRANT QUE la MRC est actuellement en période de révision de son schéma et ce, depuis le 24 octobre 2009, mais cet exercice peut prendre encore plusieurs années, compte tenu des nombreuses étapes à être encore franchies à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE tout au long de cet exercice, la MRC doit élaborer cette révision de son schéma et qu'il est dès lors nécessaire que ce processus, impliquant une consultation des municipalités locales et de la population de l'ensemble de son territoire, sans compter les différents ministères et organismes du gouvernement du Québec, puisse se faire sans qu'il y ait lieu de craindre des interventions qui pourraient compromettre définitivement sa vision du développement du territoire;

CONSIDÉRANT QU'en vue de s'assurer que cet exercice de planification et de consultation puisse atteindre le résultat recherché, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que la MRC peut exercer une technique de contrôle du développement de nature temporaire jusqu'à ce que la mise en œuvre de sa nouvelle planification soit assurée par la réglementation locale, le cas échéant;

CONSIDÉRANT QUE cette technique de contrôle s'exerce par deux mécanismes, soit la résolution de contrôle intérimaire et le règlement de contrôle intérimaire;

CONSIDÉRANT QUE la MRC a adopté, en date du 24 novembre 2010, la résolution numéro 10-11-24-31 *imposant des mesures de contrôle intérimaire dans le cadre du processus de révision du schéma de la MRC Vaudreuil-Soulanges*;

CONSIDÉRANT QUE cette résolution de contrôle intérimaire produit un effet limité dans le temps et doit être remplacée par un règlement de contrôle intérimaire à l'intérieur du délai prescrit par la loi;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter un règlement de contrôle intérimaire pour ce même territoire;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe, pour le territoire visé par le présent règlement, aucune disposition d'une résolution ou d'un règlement de contrôle intérimaire adopté en vertu des articles 62 et 64 LAU par la Communauté métropolitaine de Montréal;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion a été dûment donné le 8 décembre 2010;

POUR CES MOTIFS,

11-01-26-19 Il est proposé par madame **Géraldine T. Quesnel**, appuyé par monsieur **Pierre Kary** et résolu **qu'**un règlement de contrôle intérimaire portant le numéro 211 soit adopté et qu'il soit statué par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 – TERRITOIRE

Les interdictions imposées par le présent règlement s'appliquent sur les immeubles faisant partie des territoires de la Ville de Saint-Lazare et de la Ville de Vaudreuil-Dorion qui sont identifiés au plan joint en annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante, ci-après appelés individuellement ou collectivement: **[les immeubles visés]**.

ARTICLE 2 – DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

1° « Aliénation »: tout acte translatif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat, l'emphytéose, le bail à rente, le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la *Loi sur les mines* (L.R.Q, c. M-13.1), le transfert d'une concession forestière en vertu de la *Loi sur les terres et forêts* (L.R.Q. c. T-9), sauf :

a) la transmission pour cause de décès;

b) la vente aux enchères, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24);

c) la prise en paiement dans la mesure où celui qui l'exerce devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant encore l'objet de l'hypothèque.

2° « Arbre » : tout arbre dont le diamètre est de plus de 10 centimètres mesuré à une hauteur de 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol.

3° « Construction » : toute construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage, incluant les travaux d'aménagement du terrain préparatoires à celle-ci, tels que l'abattage d'arbres, le remblai ou le déblai.

4° « Morcellement » : en territoire rénové, le morcellement d'un lot, ou en territoire non rénové, d'un lot ou d'une partie de lot, au moyen d'un acte d'aliénation.

5° « Opération cadastrale » : une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*.

6° « Organisme public » : un ministère, une communauté, une municipalité ou tout autre organisme public visé par le paragraphe 7° du premier alinéa de l'article 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

7° « Utilisation du sol » : tout usage pour lequel un immeuble est utilisé, à des fins principales ou accessoires.

8° « Voie de circulation publique » : tout endroit ou structure affectés à la circulation des véhicules et des piétons et dont la propriété appartient à un organisme public, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piéton, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

ARTICLE 3 – INTERDICTION DE NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL

Toute nouvelle utilisation du sol est interdite sur un immeuble visé par le présent règlement.

ARTICLE 4 – INTERDICTION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction est interdite sur un immeuble visé par le présent règlement.

La présente interdiction ne s'applique pas à une nouvelle construction qui respecte toutes les conditions suivantes :

1° Un permis de construction ou un certificat d'autorisation a été délivré avant le 24 novembre 2010 par le fonctionnaire local autorisé.

2° Les travaux autorisés sont entrepris à l'intérieur de la période de caducité prévue à la réglementation locale.

3° Les travaux sont entièrement complétés à l'intérieur de la période de validité initiale du permis ou du certificat.

ARTICLE 5 – INTERDICTION D'OPÉRATIONS CADASTRALES

Toute opération cadastrale est interdite pour tout lot ou partie de lot situé sur un immeuble visé par le présent règlement.

Toutefois, la présente interdiction ne s'applique pas à une demande d'opération cadastrale qui respecte l'une ou l'autre des conditions suivantes :

1° Elle est faite dans le cadre de la rénovation ou de la révision cadastrale dont fait l'objet le territoire visé par l'application d'un plan de rénovation préparé en vertu du chapitre II de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1).

2° Elle est rendue nécessaire aux fins d'identifier une partie d'un terrain ayant été acquis à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, incluant l'identification du résidu de ce terrain.

3° Elle est nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

4° Elle a fait l'objet d'une demande de permis de lotissement, s'il était requis, avant le 24 novembre 2010 et était conforme aux normes alors applicables.

ARTICLE 6 – INTERDICTION DE MORCELLEMENTS DE LOTS PAR ALIÉNATION

Le morcellement d'un lot par aliénation, en tout ou en partie, est interdit sur un immeuble visé par le présent règlement.

Toutefois, la présente interdiction ne s'applique pas à un morcellement de lot par aliénation lorsque celui-ci est rendu nécessaire par l'acquisition d'une partie de ce terrain à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

ARTICLE 7 – INTERDICTION D'ABATTAGE D'ARBRES

Toute coupe d'arbre est interdite sur un immeuble visé par le présent règlement.

ARTICLE 8 – AUTRES EXCEPTIONS

Les interdictions prévues par les articles 3 à 7 ne visent pas les nouvelles utilisations du sol, constructions, demandes d'opérations cadastrales et morcellements de lots faits par aliénation sur un immeuble visé :

- a) aux fins agricoles sur des terres en culture;
- b) aux fins de l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout dans une rue publique existante faite par la municipalité en exécution d'une ordonnance rendue en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2);
- c) aux fins de l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;
- d) aux fins d'une activité d'aménagement forestier ou d'une activité d'aménagement à des fins fauniques sur des terres du domaine de l'État;
- e) aux fins de la construction d'une voie de circulation publique ou destinée à devenir publique.

ARTICLE 9 – REFUS DE DÉLIVRANCE DE PERMIS

Aucun permis de construction, permis de lotissement ou certificat d'autorisation ne peut être délivré en vertu d'un règlement de la Ville de Saint-Lazare ou de la Ville de Vaudreuil-Dorion à l'égard d'une construction, d'une opération cadastrale ou d'une activité qui est interdite sur un immeuble visé par le présent règlement.

ARTICLE 10 – APPLICATION

L'application du présent règlement sur les immeubles visés est confiée au directeur du service de l'aménagement du territoire et de l'environnement de la MRC, ci-après appelé [**inspecteur régional**], ainsi qu'à tout fonctionnaire désigné pour l'émission des permis et certificats en matière d'urbanisme de la Ville de Saint-Lazare et de la Ville de Vaudreuil-Dorion, dans la mesure prévue à l'article 63 LAU, ci-après appelé [**inspecteur régional adjoint**].

ARTICLE 11 – VACANCE

En cas de vacance ou d'incapacité d'agir de l'inspecteur régional ou d'un inspecteur régional adjoint, le conseil peut, par résolution, nommer des personnes qui pourront agir en de telles circonstances.

ARTICLE 12 – FONCTIONS DE L'INSPECTEUR RÉGIONAL

L'inspecteur régional veille à :

- coordonner le travail exécuté par les inspecteurs régionaux adjoints;
- informer le conseil de tout problème d'application du présent règlement;
- informer le conseil de tout constat d'infraction transmis par lui-même ou par les inspecteurs régionaux adjoints au contrevenant ainsi que de tout refus de la part du contrevenant à donner suite au constat d'infraction lui ayant été transmis.

L'inspecteur régional peut également sur le territoire visé :

- s'assurer, par des visites sur les lieux, que les travaux sont effectués conformément aux dispositions du présent règlement;
- donner avis à tout contrevenant qu'il enfreint une ou plusieurs dispositions du présent règlement et lui faire part des sanctions auxquelles il s'expose s'il n'obtempère pas ou s'il ne suspend pas les travaux dans les quarante-huit (48) heures suivant cet avis.

ARTICLE 13 – FONCTIONS DE L'INSPECTEUR RÉGIONAL ADJOINT

L'inspecteur régional adjoint, dans le territoire de la municipalité locale pour lequel il est nommé, veille à :

- s'assurer, par des visites sur les lieux, que les travaux sont effectués conformément aux dispositions du présent règlement;
- donner avis au contrevenant qu'il enfreint une ou plusieurs dispositions du présent règlement et lui faire part aux sanctions auxquelles ce contrevenant s'expose s'il n'obtempère pas ou s'il ne suspend pas les travaux dans les quarante-huit (48) heures suivant cet avis;
- transmettre tout avis de contravention à l'inspecteur régional;
- aviser l'inspecteur régional de tout refus d'obtempérer de la part du contrevenant.

ARTICLE 14 – VISITE DES LIEUX

L'inspecteur régional ainsi que l'inspecteur régional adjoint sont autorisés à visiter et à examiner, entre sept (7) heures et dix-neuf (19) heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, tout bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement y est exécuté, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'application du présent règlement.

Les propriétaires, locataires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices sont obligés de recevoir l'inspecteur régional ou l'inspecteur régional adjoint et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées aux fins de l'application du présent règlement.

ARTICLE 15 – INFRACTION ET PÉNALITÉS

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur régional adjoint peut transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer.

S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les quarante-huit (48) heures qui suivent sa réception et pour toute infraction autre qu'une contravention aux dispositions de l'article 7, la personne est passible pour une première infraction, d'une amende n'excédant pas mille dollars (1 000 \$) dans le cas d'une personne physique ou deux mille dollars (2 000 \$) dans le cas d'une personne morale. Pour une récidive, la personne est passible d'une amende n'excédant pas deux mille dollars (2 000 \$) dans le cas d'une personne physique ou quatre mille dollars (4 000 \$) dans le cas d'une personne morale.

L'abattage d'arbre fait en contravention des dispositions de l'article 7 est sanctionné par une amende d'un montant minimal de cinq cents dollars (500 \$) auquel s'ajoute :

- 1° Dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de cent dollars (100 \$) et maximal de deux cents dollars (200 \$) par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de cinq mille dollars (5 000 \$);
- 2° Dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de cinq mille dollars (5 000 \$) et maximal de quinze mille dollars (15 000 \$) par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe 1°.

Les montants prévus au quatrième alinéa sont doublés en cas de récidive.

ARTICLE 16 – RECOURS CIVILS

Sans restreindre les recours de nature pénale, la MRC peut intenter tout recours civil devant la Cour supérieure du Québec pour que celle-ci puisse :

- 1° Ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction ou d'un abattage d'arbre interdit par le présent règlement;

2° Annuler un lotissement, une opération cadastrale ou un morcellement d'un lot fait par aliénation effectué à l'encontre du présent règlement.

La MRC peut également requérir de la Cour supérieure, aux frais du propriétaire ou de toute personne qui a la garde de l'immeuble, une ordonnance d'exécution des travaux requis pour rendre conformes au présent règlement les travaux exercés illégalement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, requérir la démolition de la construction d'un ouvrage ou la remise en état du terrain, incluant son reboisement en cas d'abattage d'arbre illégal.

La Cour supérieure peut également, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble de procéder dans le délai imparti, autoriser la MRC à procéder aux frais du propriétaire de l'immeuble. Les coûts alors encourus par la MRC lors de l'exercice de ces pouvoirs constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*; ces coûts sont également garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



RÉAL BRAZEAU
Préfet



GUY-LIN BEAUDOIN
Directeur général
et secrétaire-trésorier

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES LE 26 JANVIER 2011

Entré en vigueur le 6 avril 2011

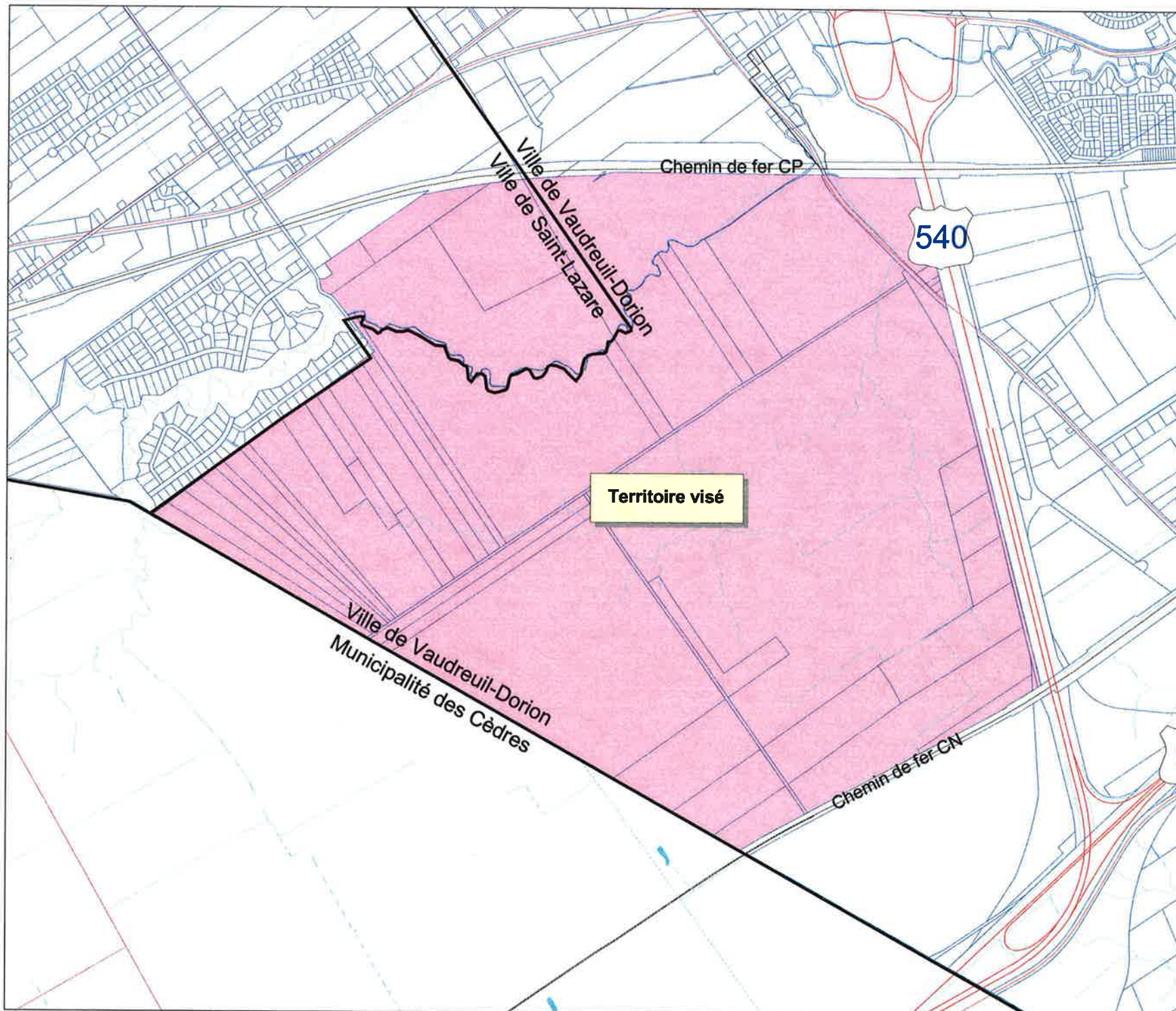
ANNEXE I

**Règlement de
contrôle intérimaire
numéro 211**

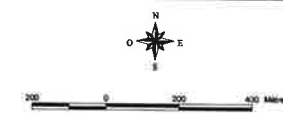
ANNEXE I

Légende

- Territoire visé par le règlement
- Matrice graphique (unité d'évaluation)
- Limite municipale



MISE À JOUR		
DATE	AMENDMENT	PAR



RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉrimAIRE
Adoption le 26 janvier 2011

Source topographique: Ministère des Ressources naturelles du Québec
Production: MRC Vaudreuil-Soulanges Cédric Marceau 19 janvier 2010