

CHAPITRE 4 - PROCÉDURE, RECOURS ET SANCTIONS

4.1 Contraventions à la réglementation d'urbanisme

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale et, sans limitation la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 244 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., ch. A-19.1).

4.2 Sanctions pénales^{16 17}

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant maximal ne peut excéder, pour une première infraction, 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000\$ si le contrevenant est une personne morale. Pour une récidive, le montant ne peut excéder 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000\$ s'il est une personne morale.

Toute infraction continue à l'une quelconque des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une offense séparée.

¹⁶ Modification, règlement 608, décembre 1996

¹⁷ Modification, règlement 636, janvier 1999

SECTION II

REGLEMENT DE ZONAGE NO 506-I

- 5. Dispositions générales**
- 6. Dispositions communes à toutes les zones**
- 7. Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

Règlement no. 506-I

Adopté le 1992

Municipalité de Sainte-Sophie

Préambule

Considérant que la municipalité est tenue, selon l'article 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, d'adopter pour la totalité de son territoire un règlement de zonage, un règlement de lotissement, un règlement de construction et le règlement visé à l'article 116.

Considérant que le Conseil a adopté récemment un plan d'urbanisme statuant sur une philosophie d'aménagement du territoire.

Considérant que le Conseil juge opportun d'adopter un règlement de zonage selon l'article 113 de la L.A.U., afin d'assurer un contrôle de l'utilisation du sol conforme aux grandes orientations et aux affectations du sol indiquées au plan d'urbanisme.

En conséquence, il est proposé par _____
et appuyé par _____ que le Conseil de la municipalité de Sainte-Sophie adopte à _____ le présent règlement. Ce préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Le Maire

Le secrétaire-trésorier

Luc Lefebvre

Martial Fillion

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1 Généralités

5.1.1 - Administration du règlement de zonage

Le contenu du règlement de régie interne et relatif à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme numéro 506-G, fait partie intégrante à toute fin que de droit, du présent règlement.

5.1.2 - Répartition du territoire municipal en zones (L.A.U., art. 113, 1^{er} et 2^e)

Afin de pouvoir réglementer les usages sur tout le territoire municipal, ce dernier est divisé en zones et secteurs de zones, lesquels sont délimités sur un **plan de zonage** qui fait partie intégrante du présent règlement. Ce plan est annexé à la réglementation d'urbanisme.

| ZONES | SECTEURS DE ZONES | DOMINANCES |
|-------|-------------------|-------------------------------|
| Cm | 7 | Commerciale mixte |
| Cc | 2 | Commerciale routière |
| Ce | 4 | Commercial extensive |
| Cs | 19 | Commercial de services |
| Ra | 6 | Résidentielle faible densité |
| Rb | 2 | Résidentielle moyenne densité |
| Rc | 1 | Résidentielle forte densité |
| Rm | 1 | Maison mobile |
| In | 4 ¹³ | Industrielle |
| Up | 2 | Utilité publique |

| | | |
|-----|------------------|-----------------------------|
| Ag | 8 | Agriculture |
| Ags | 1 ¹⁸ | Agriculture spéciale |
| Pa | 14 | Paysagère |
| Pr | 5 ¹⁹ | Paysagère routière |
| Rf | 0 | Résidentiel |
| Rd | 1 | Résidentiel |
| Upx | 0 | Utilité publique |
| Cv | 0 | Commercial villageois |
| Rvy | 5 | Résidentiel de villégiature |
| Rv | 20 ²⁰ | Résidence de villégiature |
| Rvs | 2 ¹⁴ | Résidence de villégiature |
| Com | 4 | Communautaire |
| Pam | 2 | Paysagère |
| Rvx | 4 | Résidence de villégiature |

Le découpage des zones en secteurs de zones vise à créer des unités de vocation aux fins des articles 131 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à permettre que, dans chacun de ces secteurs, les normes d'implantation autorisées dans une zone puissent faire l'objet d'une réglementation subsidiaire de la part du Conseil, à la condition cependant que les normes quant aux usages permis soient uniformes dans tous les secteurs d'une même zone.

18 Modification, règlement 608, décembre 1996

19 Modification, règlement 629, juin 1998

20 Modification, règlement 608, décembre 1996

5.2 Usages

5.2.1 Normes générale (L.A.U., art. 113, 3^e)

Les usages permis sont indiqués aux dispositions applicables à chaque zone et tous les usages qui ne sont pas expressément permis sont interdits.

Tous les usages qui s'inscrivent dans les normes établies pour une occupation donnée font parties de cette occupation.

Il appartient au requérant de faire la preuve que l'usage demandé satisfait aux conditions d'éligibilité de l'occupation visée.

5.2.2 - Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones ou pour une zone et les dispositions particulières à chacune des zones, les dispositions particulières à une zone s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

En cas d'incompatibilité entre les normes d'implantation par zone et celles par secteur de zones, les normes d'implantation par secteur de zones s'appliquent et prévalent sur les normes d'implantation par zone.

5.2.3 - Interprétation du plan de zonage

Sauf indication contraire, les limites des secteurs de zones coïncident avec la ligne médiane des rues existantes ou projetées, des rivières et des ruisseaux ainsi qu'avec des lignes de lots, des lignes de propriétés et les limites du territoire de la municipalité.

Elles peuvent également être indiquées par une cote (distance) portée sur le plan de zonage à partir d'une limite ci-dessus indiquée.

Lorsqu'une limite d'un secteur de zones suit à peu près la limite d'un lot, la première sera réputée coïncider avec la seconde.

Lorsqu'une limite d'un secteur de zones est approximativement parallèle à la ligne médiane d'une emprise de rue, la première est considérée comme vraiment parallèle à la seconde, à la distance prévue au plan de zonage.

Lorsqu'une limite d'un secteur de zones coïncide avec la ligne médiane d'une rue projetée, la limite du secteur est la limite médiane de la rue cadastrée ou construite lorsqu'elle est effectivement cadastrée ou construite.

Dans le cas où une ambiguïté persisterait quant à une limite, le Conseil, sur recommandation du fonctionnaire désigné à l'application du règlement, fixera ou modifiera cette limite par règlement conformément à la loi.

5.2.4 - Grille des spécifications

La grille des spécifications présentée en annexe à la réglementation d'urbanisme fait partie intégrante du présent règlement de zonage et prévoit les normes et usages applicables pour chacune des zones.

La grille des spécifications a comme objectif de guider le lecteur concernant les usages et normes autorisés à chacune des zones, toutefois, dans le cas d'une incompatibilité entre les normes de la grille et celles contenues dans le texte du présent règlement, ces dernières prévalent.

5.3 Dérogations (L.A.U., art. 113, 18^e et 19^e)

5.3.1 - Champ d'application

Le terme **dérogation** s'applique aux éléments suivants:

- 1) Les occupations dérogatoires
- 2) Les usages dérogatoires
- 3) Les constructions dérogatoires
- 4) Les enseignes dérogatoires
- 5) Les constructions et usages sur un lot dérogatoire au règlement de lotissement

5.3.2 - Disposition générales

Les situations dérogatoires existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par droits acquis aux conditions stipulées aux articles suivants du présent chapitre.

5.3.3 - Occupation d'un lot dérogatoire

Un lot cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut être occupé conformément aux dispositions applicables dans la zone où il se situe (usage, marge, hauteur, etc.), même si la superficie et les dimensions sont inférieures à la norme exigée. Cependant, dans le cas où le lot n'est pas desservi par les services d'aqueduc et d'égout, ou s'il n'est desservi que par un seul service, le permis de construire n'est émis que si les installations sanitaires sont conformes aux normes édictées dans le règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées de la Loi sur la qualité de l'environnement.

5.3.4 - Usage dérogatoire abandonné

Si un usage dérogatoire d'un bâtiment conforme ou dérogatoire, protégée par droits acquis, a été abandonnée, a cessé ou a été interrompue pour une période de cent-quatre-vingt (180) jours consécutifs et plus, on ne pourra de nouveau faire usage des lieux sans se conformer aux usages permis par le présent règlement de zonage et ses amendements et il ne sera plus possible de revenir à l'utilisation antérieure.

Un usage est réputé «abandonné» lorsque cesse toutes formes d'activités normalement attribuées à l'opération de l'usage.

Cette disposition ne s'applique pas aux emplacements et constructions destinés à des fins agricoles.

5.3.5 - Remplacement d'un usage ou construction dérogatoire

Un usage ou construction dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire.

5.3.6 - Agrandissement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire localisé dans un bâtiment conforme ou dérogatoire peut-être agrandi de cinquante (50) pour cent de la superficie de plancher du dit bâtiment lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Un usage dérogatoire non localisé dans un bâtiment ne peut être agrandi.

5.3.7 - Agrandissement des bâtiments ou dont l'usage est dérogatoire

Les bâtiments conformes ou dérogatoires dont l'usage est dérogatoire peuvent être agrandis une seule fois sur le même emplacement jusqu'à concurrence de:

- ⌘ Cinquante (50) pour cent de la superficie au sol des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si cette superficie est inférieure à 200 m² (2152,85 pi²);

- ⌘ Vingt-cinq (25) pour cent de la superficie au sol des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si cette superficie est supérieure à 200 m² (2152,8 pi²).

Les bâtiments dérogatoires dont l'usage est conforme peuvent être agrandis sans restriction par rapport à la superficie du bâtiment existant mais en respectant l'alignement de chacun des murs extérieurs du bâtiment par rapport à la ligne de propriété, mais en aucune façon, on ne doit aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment principal en diminuant les marges de recul avant, arrière et latérales de la zone où se situe l'emplacement.

L'agrandissement ne peut servir à une fin dérogatoire autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les normes d'implantation de la zone où se situe l'agrandissement doivent être respectées, toutefois l'agrandissement peut se faire selon l'alignement du ou des murs en dérogation sans jamais empiéter davantage dans la marge.

5.3.8 - Terrain construit dans la bande de protection riveraine d'un lac ou d'un cours d'eau

Toute construction localisée en totalité ou en partie sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau peut être modifiée, améliorée, rénovée ou agrandie à la condition que cette modification, amélioration, rénovation ou agrandissement ne résulte par en une augmentation de la superficie d'occupation de la rive.

Nonobstant ce qui précède, l'addition d'un espace ouvert à l'extérieur d'une construction telle qu'un perron, un balcon, un escalier ou en avant-toit peut être autorisée à la condition que la distance de projection dudit espace sur la rive n'excède par 2,1 m (6,88 pi).

5.3.9 - Enseignes dérogatoires et enseignes des usages dérogatoires

Les enseignes dérogatoires et les enseignes des usages dérogatoires pourront être réparées en tout temps, sans toutefois être agrandies ou remplacées en tout ou en partie.

Cependant, les nouvelles enseignes devront être installées (hauteur, implantation, etc.) conformément aux prescriptions du présent règlement.

5.3.10 - Construction de fondations pour un bâtiment dérogatoire

Règle générale, la construction de fondations pour un bâtiment principal dérogatoire doit être affectée en fonction de la réinsertion du bâtiment à l'intérieur des limites de l'aire «bâtissable» de l'emplacement où il se situe.

Toutefois, les fondations d'un bâtiment principal dérogatoire peuvent être implantées en fonction de l'implantation actuelle du bâtiment sans pour autant aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment en diminuant les marges de recul non conforme au présent règlement.

Dans le cas de la construction de fondations effectuée dans le cadre d'un emplacement du bâtiment, les normes d'implantation et de lotissement du présent règlement doivent être respectées.

5.3.11 - Reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire

La reconstruction d'un bâtiment vétuste dont l'implantation est dérogatoire doit être effectué aux conditions suivantes:

- ⌘ Le système d'alimentation en eau potable et le système d'épuration des eaux usées doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement;
- ⌘ L'implantation du bâtiment doit être conforme aux normes du présent règlement.

5.3.12 - Retour à un usage ou construction dérogatoire

Une construction ou un usage dérogatoire qui aurait été modifié pour le rendre conforme au présent règlement ne peut être utilisé ou modifié à nouveau de manière dérogatoire.

5.3.13 - Construction et usage sur un lot dérogatoire au règlement de lotissement

Lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur les terrains cadastrés dérogatoires au règlement de lotissement par la superficie et les dimensions, la construction d'un bâtiment principal et ses dépendances est permise dans la mesure où l'usage projeté et les normes d'implantation sont respectées conformément au présent règlement.

5.3.14 - Construction et usage sur un terrain dérogoatoire au règlement de lotissement

Pour les terrains définis par tenants et aboutissants décrits par un ou plusieurs actes enregistrés avant le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. de la Rivière-du-Nord (23 février 1984), il faut se référer aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de L.A.U.)

5.3.15 - Construction d'un bâtiment complémentaire sur un lot dont le coefficient d'occupation au sol est dérogoatoire²¹

Règle générale, la construction d'un bâtiment complémentaire doit respecter le coefficient d'occupation au sol de la zone où elle se situe.

Toutefois, une remise ne dépassant pas 5 mètres carrés (53,82 pieds carrés) peut être implantée sur un emplacement dont le coefficient d'occupation au sol est dérogoatoire.

Cependant, toutes les prescriptions du présent règlement doivent être respectées.

²¹ Ajout, règlement 640, janvier 1999