



MRC d'Antoine-Labelle

TERRITOIRES NON MUNICIPALISÉS

Règlement numéro 263
relatif au lotissement

tel que modifié par le règlement
numéro 325

263	<i>Adopté le 28 mai 2003</i>	<i>Entré en vigueur le 3 juillet 2003</i>
327	<i>Adopté le 25 avril 2007</i>	<i>Entré en vigueur le 18 juin 2007</i>

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre du règlement	2
1.2 Remplacement de règlements antérieurs	2
1.3 Aire d'application	2
1.4 Personnes assujetties au présent règlement.....	2
1.5 Le règlement et les lois	3
1.6 Validité du règlement.....	3
1.7 Respect des règlements	3
Chapitre 2 - Dispositions communes	4
2.1 Dispositions interprétatives	4
2.2 Dispositions administratives	4
2.3 Plan de zonage	4
Chapitre 3 - Conditions relatives à une opération cadastrale	5
3.1 Permis de lotissement obligatoire	5
3.2 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	5
3.2.1 Cession de l'assiette des rues	5
3.2.2 Paiement des taxes municipales	5
3.2.3 Cession des servitudes requises pour les services d'utilité publique.....	6
Chapitre 4 - Normes relatives aux tracés des rues et des îlots	7
4.1 Application	7
4.2 Obligation de cadastrer	7
4.3 Distance par rapport à un lac ou à un cours d'eau	7
4.4 Chemin forestier carrossable	8
4.5 Tracé des rues en fonction de la nature du sol	8
4.5 Emprise des rues	8
4.7 Intersection des rues	9
Chapitre 5 - Normes régissant le lotissement	10
5.1 Application	10
5.2 Dispositions applicables au lotissement des lots et terrains	10
5.3 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à une résidence de quatre logements et plus située dans une zone « récréative ».....	11
5.4 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à des fins d'établissement hôtelier	11
5.5 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un projet intégré d'habitation.....	11
5.6 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un bâtiment accessoire à une résidence située à proximité.....	12
5.7 Morcellement interdit	12

Chapitre 6 - Les règles d'exception	13
6.1 Dispositions particulières au lotissement	13
6.2 Terrain enregistré au 1 ^{er} mars 1984	14
6.3 Terrain construit au 1 ^{er} mars 1984	14
6.4 Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique	15
Chapitre 7 - Dispositions finales	16
7.1 Recours	16
7.2 Contraventions et recours	17
7.2.1 Dispositions générales	17
7.2.1.1 Peine.....	17
7.3 Amendement du présent règlement	17
7.4 Entrée en vigueur.....	18

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
TERRITOIRES NON MUNICIPALISÉS

RÈGLEMENT NUMÉRO 263

Règlement relatif au lotissement

- ATTENDU que ce conseil est autorisé et tenu, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), d'adopter un règlement relatif au lotissement;
- ATTENDU que cette réglementation doit être conforme au schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle;
- ATTENDU que la réglementation d'urbanisme actuelle n'est pas conforme au schéma d'aménagement de la M.R.C. d'Antoine-Labelle et aux dispositions de son document complémentaire;
- ATTENDU qu'il y a lieu d'adopter un nouveau règlement relatif au lotissement;
- ATTENDU qu'un projet de règlement a été préalablement déposé à la séance du 26 mars 2003;
- ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 15 avril 2003, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 26 mars 2003;
- ATTENDU qu'une dispense de lecture a été demandée lors de l'avis de motion et que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement, déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;
- EN CONSÉQUENCE, le conseil de la MRC d'Antoine-Labelle décrète ce qui suit:

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 263 et sous le titre de « Règlement relatif au lotissement ».

1.2 Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement et, plus particulièrement, le règlement numéro 100 et ses amendements. Ce remplacement ne doit pas être interprété comme affectant toute matière ou chose faite ou qui doit être faite en vertu du ou des règlements ainsi remplacés. Toute infraction commise ou toute poursuite intentée en vertu des dispositions du ou des règlements ainsi remplacés peut être traitée de la manière prévue dans ce ou ces règlements remplacés.

1.3 Aire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des territoires non municipalisés de la MRC d'Antoine-Labelle.

1.4 Personnes assujetties au présent règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.5 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 du Québec.

1.6 Validité du règlement

Le conseil de la MRC d'Antoine-Labelle décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.7 Respect des règlements

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur en bâtiments ou l'inspecteur régional ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

Chapitre 2

Dispositions communes

2.1 Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives comprises dans le règlement numéro 260 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.2 Dispositions administratives

Les dispositions administratives comprises dans le règlement numéro 260 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.3 Plan de zonage

le plan de zonage composés de 17 feuillets apparaissant à l'annexe 1 du règlement numéro 262 relatif au zonage fait partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3

Conditions relatives à une opération cadastrale

3.1 Permis de lotissement obligatoire

Nul ne peut procéder à une opération cadastrale sans avoir préalablement obtenu du fonctionnaire désigné un permis de lotissement conformément aux dispositions du règlement numéro 260 relatif aux divers permis et certificats et conforme au présent règlement.

3.2 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

3.2.1 Cession de l'assiette des rues

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement l'assiette des rues montrées sur le plan et destinées à être publiques et les servitudes nécessaires à l'égouttement des eaux de surface.

3.2.2 Paiement des taxes municipales

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.2.3 Cession des servitudes requises pour les services d'utilité publique

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la municipalité les servitudes requises pour l'installation et le raccordement des services d'utilité publique. Le plan soumis devra indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Chapitre 4

Normes relatives aux tracés des rues et des îlots

4.1 Application

Le présent chapitre s'applique à toute nouvelle rue (privée ou publique) et au prolongement d'une rue privée et publique existante.

4.2 Obligation de cadastrer

L'emprise de toute rue desservant un ou plusieurs terrains à bâtir doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

Toute nouvelle rue ou tout prolongement d'une rue existante doit former un ou plusieurs lot(s) distinct(s) contigu(s) à un chemin public, à une rue privée conforme ou à la dernière section d'une rue privée existante reconnue par droits acquis. Cette emprise doit être piquetée.

4.3 Distance par rapport à un lac ou à un cours d'eau

Exception faite des endroits prévus pour l'enjambement des cours d'eau et l'accès à des débarcadères, à des cours d'eau ou à des lacs et à moins de conditions exceptionnelles du site, aucune rue ne doit être construite à moins de 60 mètres de tous les lacs et cours d'eau.

Nonobstant ce qui précède, les chemins construits pour l'exploitation forestière sur les terres du domaine de l'état ne sont pas soumis au présent règlement.

4.4 Chemin forestier carrossable

Un chemin forestier est considéré carrossable lorsqu'il permet la libre circulation en véhicule automobile du type camionnette conventionnelle à deux roues motrices. Un chemin forestier doit se situer sur les terres du domaine de l'état pour être considéré conforme au présent règlement.

4.5 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux glissements de terrain.

Les rues ou chemins doivent être tracés de manière à éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain n'offrant pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût normal les fossés et la fondation de la rue ou chemin.

4.6 Emprise des rues

L'emprise des rues doit respecter la largeur minimale indiquée ci-après:

- a) 15 mètres pour une rue principale;
- b) 15 mètres pour une rue secondaire.

Nonobstant les largeurs minimales des emprises de rues mentionnées précédemment, la largeur de l'emprise de toute rue doit être suffisante pour permettre la construction de la surface de roulement de la fondation de la rue et des fossés.

4.7 Intersection des rues

L'intersection des rues doit se faire autant que possible avec un angle de 90 degrés. Cependant, l'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à 75 degrés.

Sur une même rue, les axes de deux intersections doivent être à une distance minimale de 75 mètres.

Aux approches des intersections, les premiers 40 mètres de longueur de rue, mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise, doivent être rectilignes.

Chapitre 5

Normes régissant le lotissement**5.1 Application**

Les normes minimales concernant les dimensions et les superficies applicables au lotissement sont définies en fonction de la présence ou non de réseaux d'aqueduc et/ou d'égout, de la proximité des cours d'eau et des lacs, de la proximité d'une voie de circulation existante, et en fonction de l'usage dans certains cas.

Un lot est considéré partiellement desservi ou desservi s'il est raccordé respectivement à un ou aux deux services d'aqueduc et d'égout.

5.2 Dispositions applicables au lotissement des lots et terrains

Tableau 1

	Terrain situé à plus de 300m d'un lac et à plus de 100m d'un cours d'eau			Terrain situé à moins de 300m d'un lac ou à moins de 100m d'un cours d'eau ³		
	Desservi ¹	Partiellement Desservi ¹	Non desservi	Desservi ¹	Partiellement desservi ¹	Non desservi
Superficie minimale	2 780 m ²	2 780 m ²	2 780 m ²	3 700 m ²	3 700 m ²	3 700 m ²
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m
Largeur minimale moyenne	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m
Profondeur minimale moyenne	N/A	N/A	N/A	60 m ^{1,2}	60 m ^{1,2}	60 m ^{1,2}

1 Lorsqu'un terrain se situe entre un lac ou un cours d'eau et une rue existante le 1^{er} mars 1984, la profondeur minimale moyenne peut être réduite à 45 mètres.

2 La profondeur minimale moyenne ne s'applique qu'aux terrains qui sont affectés par la rive d'un lac ou d'un cours d'eau.

3 Les cours d'eau intermittents qui ne répondent pas aux critères suivants ne sont pas considérés :

- la superficie du bassin versant est égale à 1 km² (100 ha) ou plus;
- l'écoulement s'effectue dans un canal identifié d'au moins 30 centimètres de profondeur sur 60 centimètres de largeur. **(Ajouté, article 2, R. # 325, 18-06-2007)**

5.3 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à une résidence de quatre logements et plus située dans une zone « récréative »

Nonobstant l'article 5.3, les terrains destinés à une résidence de quatre logements et plus, situés dans une zone « Récréative », telle que délimitée au plan de zonage apparaissant à l'annexe numéro 1 du règlement numéro 262 relatif au zonage, doivent avoir une superficie minimale conforme aux normes du tableau 1 pour les trois premiers logements à laquelle doit être ajoutée une superficie minimale de 500 mètres² pour chaque logement additionnel.

5.4 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à des fins d'établissement hôtelier

Nonobstant les superficies minimales exigées en vertu de l'article 5.2, un terrain destiné à un établissement hôtelier, à l'exception des terrains de camping doit avoir une superficie minimale de 500 mètres carrés par unité d'hébergement.

Nonobstant le premier alinéa, un terrain destiné à un établissement hôtelier ne doit pas avoir une superficie et des dimensions inférieures à celles exigées à l'article 5.2.

5.5 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un projet intégré d'habitation

Nonobstant les superficies minimales exigées en vertu de l'article 5.2, un terrain destiné à un projet intégré d'habitation doit avoir une superficie minimale correspondant à la superficie minimale exigée à ces articles pour le premier bâtiment principal à laquelle doit être ajoutée une superficie correspondant à 75% de la superficie exigée à ces articles pour chaque bâtiment principal additionnel.

5.6 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un bâtiment accessoire à une résidence située à proximité

Nonobstant l'article 5.2, un terrain, autre que celui constituant l'assiette du bâtiment principal, destiné à un bâtiment accessoire à une résidence située à proximité tel qu'autorisé en vertu des dispositions de l'article 8.2 du règlement numéro 262 relatif au zonage doit avoir une superficie minimale de 600 mètres carrés, une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de 20 mètres et une largeur minimale moyenne de 15 mètres.

5.7 Morcellement interdit

Le morcellement d'un lot ou d'un terrain sur lequel un usage est en vigueur ne peut être fait si le morcellement a pour effet de rendre le terrain ou le lot occupé dérogatoire ou d'aggraver la dérogation déjà existante en vertu de la présente section concernant les dispositions applicables aux dimensions et superficies des lots.

Nonobstant ce qui précède, cette opération est permise pour corriger des titres de propriété qui ne correspondent pas à l'occupation réelle du sol.

Chapitre 6

Les règles d'exception

6.1 Dispositions particulières au lotissement

Nonobstant le chapitre 5, un permis autorisant une opération cadastrale peut être émis, même si la superficie ou les dimensions minimales du terrain ou du lot ne leur permettent pas de respecter les exigences en cette matière dans les cas suivants:

- a) Elle vise l'identification cadastrale ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique.
- b) Elle a pour objet d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot ou d'un terrain existant le 1^{er} mars 1984 et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et la superficie minimales requises, pour autant que cette opération n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation déjà existante d'un lot ou terrain sur lequel un bâtiment est érigé.
- c) Elle vise une parcelle non destinée à recevoir une construction.
- d) Elle vise un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe ou en bordure d'une tête de pipe ou à l'extrémité d'un cul-de-sac ou encore à l'extrémité d'un îlot de rebroussement. En pareil cas la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite de cinquante pour cent (50%) en autant que la largeur minimale moyenne, la superficie minimale et la profondeur minimale moyenne, s'il y a lieu, soient respectées;
- e) Elle vise à identifier un terrain situé sur plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire doit être créé et les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché.

- f) Elle vise l'identification cadastrale d'un terrain destiné à recevoir un édicule d'utilité publique ou un bâtiment accessoire à un usage ou à un bâtiment principal situé à proximité.
- g) Elle vise l'identification cadastrale d'une partie d'un bâtiment nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fond de terre devant obligatoirement demeurer partie commune.
- h) Elle vise l'identification cadastrale d'une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain située immédiatement au-dessous de celui-ci. Le résidu du fond de terre doit obligatoirement demeurer partie commune.
- i) Elle vise l'identification cadastrale d'un site (emplacement) de camping situé dans un terrain de camping détenu en copropriété divise (condo-camping).

6.2 Terrain enregistré au 1^{er} mars 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 1^{er} mars 1984, (*date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC d'Antoine-Labelle*) ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'un règlement applicable sur le territoire où est situé le terrain;
- 2) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale et les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché.

6.3 Terrain construit au 1^{er} mars 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1) le 1^{er} mars 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2) à la date applicable en vertu du paragraphe 1), ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire, auquel cas les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

6.4 Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- 2) qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire auquel cas les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché.

Chapitre 7

Dispositions finales

7.1 Recours

La Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction non conforme aux dispositions du présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, ou de tout autre contrevenant, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Est annulable un lotissement, une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot par aliénation qui est effectué à l'encontre du présent règlement. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour prononcer cette nullité.

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction.

La Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle peut aussi employer tout autre recours utile.

7.2 Contraventions et recours

7.2.1 Dispositions générales

7.2.1.1 Peine

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement ou qui, étant propriétaire, permet ou tolère la commission sur sa propriété d'une telle infraction est passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 200,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 500,00\$ si le contrevenant est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 1 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000,00\$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 500,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000,00\$ s'il est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 2 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 4 000,00\$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

7.3 Amendement du présent règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément à la loi.

7.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

(signé)
André Brunet
préfet

(signé)
Pierre Borduas
secrétaire-trésorier

Adopté à l'unanimité

A la séance du 28 mai 2003, par la résolution numéro MRC-CC-6868-05-03 sur une proposition de Ronald Morin, appuyé par Yves Meilleur.