

MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DE-PONTMAIN



Règlement numéro 165 relatif au lotissement

Tel que modifié par les règlements suivants :

165	Adopté le 7 septembre 1999	Entré en vigueur le 8 décembre 1999
192	Adopté le 4 août 2003	Entré en vigueur le 15 septembre 2003
214	Adopté le 12 mars 2007	Entré en vigueur le 29 mars 2007
250	Adopté le 12 mars 2012	Entré en vigueur le 18 avril 2012
266	Adopté le 9 septembre 2013	Entré en vigueur le 9 septembre 2013
165-1	Adopté le 14 septembre 2020	Entré en vigueur le 14 septembre 2020
165-2	Adopté le 13 juillet 2021	Entré en vigueur le 13 juillet 2021
165-3-2021	Adopté le 12 juillet 2021	Entré en vigueur le 19 janvier 2022

TABLE DES MATIÈRES

1	Dispositions déclaratoires	1-1
1.1	Titre du règlement	1-1
1.2	Remplacement de règlements antérieurs	1-1
1.3	Aire d'application	1-1
1.4	Personnes assujetties au présent règlement	1-1
1.5	Le règlement et les lois	1-1
1.6	Validité du règlement	1-1
1.7	Respect des règlements	1-2
2	Dispositions communes	2-1
2.1	Dispositions interprétatives	2-1
2.2	Dispositions administratives	2-1
2.3	Plan de zonage	2-1
3	Conditions relatives à une opération cadastrale	3-1
3.1	Permis de lotissement obligatoire	3-1
3.2	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	3-1
3.2.1	Cession de l'assiette des rues	3-1
3.2.2	Paie ment des taxes municipales	3-1
3.2.3	Cession des servitudes requises pour les services d'utilité publique	3-1
3.2.4	Cession de terrains pour fins de parc ou de terrains de jeux	3-2
4	Normes relatives aux tracés des rues et des îlots	4-1
4.1	Application	4-1
4.2	Obligation de cadastrer et de piqueter	4-1
4.3	Distance par rapport à un lac ou à un cours d'eau	4-1
4.4	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	4-2
4.5	Dispositions particulières relatives à la route 309	4-2
4.6	Emprise des rues	4-2
4.7	Intersection des rues	4-3
4.8	Cul-de-sac	4-3
4.9	Règles d'exception	4-3
4.10	Modification cadastrale ou nouveau lotissement	4-4
4.11	Obligations applicables aux chemins faisant partie de la présente règle d'exception	4-4
4.12	Accès à tout bâtiment principal	4-4
4.13	L'état de la chaussée d'un chemin faisant partie de la présente règle d'exception	4-4
4.14	Conformité d'un chemin faisant partie de la présente règle d'exception	4-5
5	Normes régissant le lotissement	5-1
5.1	Application	5-1
5.2	Dispositions applicables à la zone « Urbaine »	5-1
5.3	Dispositions applicables aux autres zones	5-3
5.4	Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à des fins d'établissement hôtelier	5-4
5.5	Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un terrain de camping	5-4

5.5.1	Frontage au lac ou au cours d'eau	5-4
5.5.2	Camping aménagé en copropriété.....	5-4
5.6	Disposition particulière au lotissement d'un terrain non contigu destiné à un bâtiment accessoire à une résidence située à proximité	5-5
5.7	Dispositions particulières au lotissement d'un terrain destiné à un chenil	5-5
5.8	Morcellement interdit	5-5
5.9	Orientation des terrains	5-5
5.10	Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un projet intégré d'habitation	5-6
5.11	Complexe hôtelier	5-6
5.12	Dispositions spécifiques au lotissement pour une résidence de quatre logements et plus située dans les zones « Villégiature » ou « Péri-urbaine »	5-7
6	Les règles d'exception	6-1
6.1	Dispositions particulières au lotissement	6-1
6.2	Terrain enregistré au 1 ^{er} mars 1984	6-2
6.3	Terrain construit au 1 ^{er} mars 1984	6-3
6.4	Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique.....	6-3
7	Dispositions finales.....	7-1
7.1	Recours	7-1
7.2	Contraventions et recours	7-2
5.12.1	Dispositions générales	7-2
7.3	Amendement du présent règlement	7-2
7.4	Entrée en vigueur	7-3

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DE-PONTMAIN

RÈGLEMENT NUMÉRO 165
Règlement relatif au lotissement

- ATTENDU que la municipalité a procédé à la révision de son plan d'urbanisme;
- 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 5 juillet 1999;
- ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 4 août 1999, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 5 juillet 1999;
- 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, la municipalité de Notre-Dame-de-Pontmain décrète ce qui suit:

Chapitre 1

1 Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 165 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 107 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 du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Notre-Dame-de-Pontmain.

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 municipalité de Notre-Dame-de-Pontmain 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

2 Dispositions communes

2.1 Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives comprises dans le règlement numéro 162 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 162 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 apparaissant à l'annexe 1 du règlement numéro 164 relatif au zonage fait partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3

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 162 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.

3.2.4 Cession de terrains pour fins de parc ou de terrains de jeux

2012, R-250, a.2

Le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit préalablement à l'approbation de ce plan, céder à la municipalité de Notre-Dame-de-Pontmain, aux fins de parc ou de terrains de jeux, une superficie de terrain équivalente à 5 % du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit, qui de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrain de jeux, ou payer à la municipalité au lieu de céder une superficie de terrain, une somme équivalente à 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan.

Le Conseil a le choix d'exiger du propriétaire, soit une superficie de 5 % du terrain, soit 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation, soit une partie de terrain et une partie en argent. Sa valeur aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les deux (2) alinéas suivants s'appliquent :

- 1) Si le terrain ou le site ne constitue pas une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle à la date de la réception par la municipalité de la demande d'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, la valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.
- 2) Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ), la valeur établie par l'évaluateur conformément aux deux (2) alinéas précédents.

Avec l'accord de la Municipalité, le propriétaire peut convenir qu'il s'engage à céder un terrain qui ne fait pas partie du site, mais qui constitue un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité. Cette entente peut notamment prévoir la cession d'une partie de terrain et le versement d'une somme compensatoire. Cette entente prime sur toute règle de calcul et tout pourcentage établis précédemment. Ce pourcentage ne peut cependant être inférieur à 5 % de la valeur du site. Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

Tout terrain cédé doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Tout terrain cédé ne doit pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la Loi sur

la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) et ses règlements pour l'usage prescrit.

Le propriétaire cédant doit également remettre à la Municipalité, après le dépôt de sa demande de permis de construction ou de lotissement mais avant l'approbation de l'une ou l'autre de ces demandes, les documents suivants :

- 1) une attestation notariée, certifiant que le propriétaire est le seul propriétaire du terrain à céder et que ce terrain est libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels ;
- 2) une étude de caractérisation du terrain permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, cette étude devant satisfaire aux exigences du guide élaboré en vertu de l'article 31.66 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2). L'étude doit par ailleurs être attestée, à cet effet, par un expert au sens de l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) dans le cas où le terrain est visé par les exigences de la section IV.2.1 concernant la protection et la réhabilitation des terrains du chapitre I de cette même loi.
- 3) un certificat de localisation ou un plan et description technique du terrain à céder;
- 4) le versement de la somme due ou une lettre d'engagement, signée par le propriétaire, à céder gratuitement le terrain ou la partie de terrain visé, et ce, conformément au présent règlement.

2020, R-165-1, a.2

3.2.4.1 Opérations cadastrales exemptées

Une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non.

2012, R-250, a.2 // 2020, R-165-1, a.2

- 1) L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2) L'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain;
- 3) L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrain de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement ou en vertu d'exigences aux mêmes fins comprises dans un règlement antérieur;
- 4) Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir.

Chapitre 4

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 et de piqueter

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.

Toute nouvelle rue ou tout prolongement d'une rue existante doit former un ou plusieurs lots distincts contigus 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 et être conforme au règlement 241 relatif à la construction à la cession et à la municipalisation d'un chemin.

2012, R-250, a.3.1

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:

- a) 45 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac dans les territoires desservis par des systèmes d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
- b) 60 mètres dans les autres cas (non desservis ou partiellement desservis).

4.4 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.

Aussi, dans les secteurs où l'installation de réseaux d'aqueduc et/ou d'égouts est projetée, 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 tranchées nécessaires au passage des canalisations de services publics.

4.5 Dispositions particulières relatives à la route 309

Dans les secteurs adjacents à la route 309 situés entre l'intersection nord du chemin Martial et l'intersection du chemin menant à Lac-du-Cerf (route 311), le tracé des rues se raccordant ou traversant la route 309 doit concorder avec le tracé projeté des principales voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

Le premier alinéa ne s'applique pas à l'identification cadastrale des rues existantes avant le 8 décembre 1999. Il ne s'applique également pas à l'identification cadastrale nécessaire suite à la modification du tracé de ces rues.

4.6 Emprise des rues

Toute rue publique ou privée doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que les dispositions au règlement relatif à la construction de rue ainsi que ses amendements. De plus chaque rue doit être piquetée.

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

- a) 18 mètres pour une rue principale;
- b) 16.77 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.

2003, R-192, a.3 // 2012, R-250, a.3.4 // 2013, R-266, a.3 // 2021, R-165-2, a.2

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 60 mètres.

Aux approches des intersections, les premiers 20 mètres de longueur de rue, mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise, doivent être rectilignes.

Afin de faciliter la circulation, les intersections doivent être arrondies par une courbe ayant un rayon intérieur minimum de sept mètres.

2003, R-192, a.4 // 2012, R-250, a.3.2

4.8 Cul-de-sac

Toute rue sans issue doit se terminer par un îlot de virage dont le plus petit diamètre ne doit pas être inférieur à 25 mètres.

Les pentes auront un maximum de 10 %, cependant dans des cas spéciaux, des pentes jusqu'à 12 % pourront être autorisées par la Municipalité, seulement aux conditions suivantes : sur un tronçon droit ou avec une courbe de très grand rayon et qu'au bas, un plateau minimum de 150 mètres est présent. Toute acceptation de pourcentage de pente au-delà de 10 % devra être faite par mode résolutoire.

2021, R-165-2, a.3

4.9 Règles d'exception

Les articles 4.2 à 4.8 inclusivement ne s'appliquent pas aux rues existantes avant le 8 décembre 1999 et desservant au moins un terrain occupé par un bâtiment principal.

Les règles de construction établies au règlement numéro 241 relatif à la construction, à la cession et à la municipalisation des rues publiques ou privées, ne s'appliquent pas à ces tronçons de rue existants avant le 8 décembre 1999.

Le prolongement d'une rue existante doit se faire conformément aux dispositions des articles 4.2 à 4.8 du présent règlement et du Règlement numéro 309 et ses amendements, relatif à la construction, à la cession et à la municipalisation des rues publiques ou privées.

2012, R-250, a.3.3 // 2021, R-165-2, a.4

4.10 Modification cadastrale ou nouveau lotissement

2021, R-165-2, a.4

Nonobstant ce qui précède à l'article 4.9, au moment d'une demande de lotissement ou d'un permis de construction sur un chemin privé existant avant le 8 décembre 1999, celui-ci devra être cadastré sur toute la longueur du chemin selon les normes du présent règlement et de ses amendements.

Si la demande cadastrale ou nouveau lotissement concerne un nouveau chemin qui est adjacent à un chemin privé existant avant le 8 décembre 1999, cette portion de chemin sera soumise aux conditions des articles 4.11 à 4.15 des présentes règles d'exception.

4.11 Obligations applicables aux chemins faisant partie de la présente règle d'exception

2021, R-165-2, a.4

Les articles 4.12 à 4.14 inclusivement qui sont décrits dans les prochains paragraphes s'appliqueront pour tout chemin privé, existant ou non avant le 8 décembre 1999.

4.12 Accès à tout bâtiment principal

2021, R-165-2, a.4

Tout bâtiment principal doit être accessible depuis un chemin, par une entrée véhiculaire carrossable, gravelée, pavée ou asphaltée, de sorte que chaque bâtiment soit accessible aux véhicules lourds des services d'urgence en tout temps.

4.13 L'état de la chaussée d'un chemin faisant partie de la présente règle d'exception

2021, R-165-2, a.4

La chaussée d'un chemin faisant partie de la présente règle d'exception est composée de gravier et doit avoir une largeur minimale de 7 m ainsi qu'une épaisseur minimale de 10 cm. La chaussée doit être parallèle à la surface de la fondation afin de conserver une pente transversale d'au moins 2 % du centre vers les fossés. Elle doit être nivelée et

entretenu.

Si le sol semble mou ou instable, du matériel de plus gros calibre et de l'excavation / remblai pourraient être exigés.

L'élagage doit être suffisamment haut et large pour permettre la circulation des véhicules lourds des services d'urgence sans risque de bris.

4.14 Conformité d'un chemin faisant partie de la présente règle d'exception

2021, R-165-2, a.4

Suite à l'acceptation de la conformité d'un chemin faisant partie de la présente règle d'exception, le promoteur ou le propriétaire du chemin a l'obligation de maintenir son chemin carrossable et conforme. Des inspections du chemin pourraient être effectuées à tout moment par les officiers du service des travaux publics et des correctifs pourraient être demandés au promoteur ou au propriétaire du chemin, afin d'assurer la sécurité des usagers et des résidents. Entre autres, le chemin doit être accessible aux véhicules lourds des services d'urgence en tout temps.

Si le chemin n'est pas entretenu convenablement, la conformité d'un chemin pourrait être suspendue jusqu'à ce que les corrections demandées soient complétées.

À chaque nouvelle demande de permis de lotissement ou de construction au service de l'urbanisme sur des propriétés adjacentes au chemin construit, une inspection du chemin sera effectuée par les officiers du service des travaux publics et des correctifs pourraient être demandés au promoteur avant l'émission de nouveaux permis.

Advenant une demande de municipalisation, la règle d'exception ne serait plus applicable et le chemin devrait être en tout point conforme au règlement 309 et à ses amendements.

Chapitre 5

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 à la zone « Urbaine »

Les superficies et les dimensions applicables aux terrains situés à l'intérieur de la zone Urbaine sont celles inscrites au tableau numéro 1.

Tableau 1
LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE « URBAINE »

	Terrain non affecté par la bande de protection riveraine			Terrain affecté par la bande de protection riveraine		
	Desservi	Partiellement desservi	Non desservi	Desservi	Partiellement desservi	Non desservi
Superficie minimale	1 390 m ² (15 000 pi ²)	1 390 m ² (15 000 pi ²)	2 780 m ² (30 000 pi ²)	1 850 m ² (20 000 pi ²)	1 850 m ² (20 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	25 m (82 pi)	25 m (82 pi)	45 m (148 pi)	25 m (82 pi)	25 m (82 pi)	45 m (148 pi)
Largeur minimale moyenne	22 m (72 pi)	22 m (72 pi)	40 m (132 pi)	22 m (72 pi)	22 m (72 pi)	40 m (132 pi)
Profondeur minimale moyenne	N/A	N/A	N/A	60 m (197 pi) Note 1 Note 2 Note 3	60 m (197 pi) Note 1 Note 2 Note 3	60 m (197 pi) Note 1 Note 2 Note 3

- 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 lots 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.

2007, R-214, a.2

5.3 Dispositions applicables aux autres zones

Les superficies et les dimensions applicables aux terrains situés à l'intérieur des autres zones du territoire sont celles inscrites au tableau numéro 2.

Tableau 2
LOTISSEMENT DES TERRAINS
SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE « URBAINE »

	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		
	Desservi	Partiellement desservi	Non desservi	Desservi	Partiellement desservi	Non desservi
Superficie minimale	2 780 m ² (30 000 pi ²)	2 780 m ² (30 000 pi ²)	2 780 m ² (30 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)
Largeur minimale moyenne	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)
Profondeur minimale moyenne	N/A	N/A	N/A	60 m (197 pi) Note 1 Note 2 Note 3	60 m (197 pi) Note 1 Note 2 Note 3	60 m (197 pi) Note 1 Note 2 Note 3

- 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 lots qui sont affectés par la rive d'un lac ou d'un cours d'eau.

2003, R-192, a.2.2

- 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.

2007, R-214, a.2

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

Un terrain destiné à un établissement hôtelier, à l'exception des terrains de camping doit avoir une superficie minimale de quatre cent soixante-cinq (465) 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 aux articles 5.2, 5.3, 5.4 et 5.5.

5.5 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un terrain de camping

Nonobstant les superficies minimales exigées en vertu des articles 5.2 et 5.3, un terrain destiné à un terrain de camping aménagé doit avoir une superficie minimale de 20 000 mètres carrés.

2003, R-192, a.5

5.5.1 Frontage au lac ou au cours d'eau

Nonobstant les dimensions minimales exigées en vertu des articles 5.2 et 5.3, un terrain destiné à recevoir ou à desservir un terrain de camping aménagé doit avoir un frontage au lac ou au cours d'eau d'au moins cent (100) mètres. Le frontage constitue la corde entre les lignes latérales du terrain, mesuré à la hauteur de la ligne des hautes eaux.

2007, R-214, a.3

5.5.2 Camping aménagé en copropriété

Tout terrain de camping détenu en copropriété divise doit faire l'objet d'une opération cadastrale prévoyant une subdivision par site distinct et pour l'identification de toute partie commune ainsi que les dispositions des articles 5.5 et 5.5.1

2007, R-214, a.3 // 2012 R-250, a 4.1 // 2012, R-250, a. 4.3

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

Nonobstant les articles 5.2 et 5.3, 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 du règlement numéro 164 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. Un tel terrain doit rester attaché à la propriété constituant l'assiette du bâtiment principal, tant et aussi longtemps qu'il est occupé par un bâtiment accessoire autorisé en vertu de 8.2.1 du règlement 164 relatif au zonage.

2012, R-250, a.4.2

5.7 Dispositions particulières au lotissement d'un terrain destiné à un chenil

Nonobstant les superficies minimales exigées en vertu des articles 5.2 et 5.3, un terrain destiné à un chenil doit avoir une superficie minimale de 20 000 mètres carrés.

5.8 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.

5.9 Orientation des terrains

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, les lignes latérales peuvent être obliques si elles correspondent:

- a) à une limite naturelle, tels un ruisseau, un cours d'eau et un talus;
- b) à une ligne délimitant un lot originaire, un lot existant ou un terrain décrit dans un acte enregistré.

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

2012, R-250, a.4.4

Nonobstant les superficies minimales exigées en vertu des articles 5.2 et 5.3, un terrain destiné à recevoir 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 additionnel de l'usage principal.

5.11 Complexe hôtelier

2012, R-250, a.4.5

Nonobstant les normes exigées aux articles 5.2 et 5.3 dans le cadre d'un complexe hôtelier, le lotissement est encadré par le présent article.

Le complexe hôtelier doit comporter un minimum de 5 unités d'hébergement dans un ou plusieurs bâtiments.

La superficie minimale de l'ensemble du complexe d'établissement hôtelier doit être conforme aux normes des articles 5.2 et 5.3 pour les trois premières unités d'hébergement à laquelle doit être ajoutée une superficie minimale de 500 m² pour chaque unité additionnelle.

Pour un complexe d'établissement hôtelier, tel que défini et encadré par le règlement 164 relatif au zonage, un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être destiné à l'utilisation commune pour l'ensemble des unités d'hébergement. Ces espaces ne peuvent être lotis à des fins de constructions autres que des usages complémentaires et bâtiments complémentaires.

La superficie devant être destinée à l'utilisation commune pour l'ensemble des unités peut recevoir les usages complémentaires autorisés au chapitre 8 du règlement 164 relatif au zonage et ses amendements à savoir les équipements récréatifs et commerciaux reliés au complexe ainsi que les infrastructures d'accès et de circulation : rue, allées, sentiers, stationnement.

La densité brute soit le nombre d'unités d'hébergement à l'hectare, pour l'ensemble du complexe, ou pour chacune des phases de réalisation, doit être fixée à un ratio :

- n'excédant pas quatre (4) unités à l'hectare lorsqu'un seul service est présent,

- ou de cinq (5) unités à l'hectare lorsque les deux (2) services sont présents;
- et de deux (2) unités à l'hectare lorsqu'il n'y a aucun service.

La superficie commune du complexe, destinée à des fins utilitaires ou récréatives est incluse dans le calcul de la densité brute. L'espace occupé par le réseau routier, secondaire et tertiaire, qu'il soit public ou privé, est également inclus dans le calcul de la densité brute.

Lorsque le nombre d'unités d'hébergement est supérieur au nombre de bâtiments principaux, la superficie du terrain doit être majorée de 25% pour chaque unité additionnelle.

La superficie commune du complexe, destinée à des fins utilitaires ou récréatives est incluse dans le calcul de la densité brute. L'espace occupé par le réseau routier, secondaire et tertiaire, qu'il soit public ou privé, est également inclus dans le calcul de la densité brute.

5.12 Dispositions spécifiques au lotissement pour une résidence de quatre logements et plus située dans les zones « Villégiature » ou « Péri-urbaine »

2012, R-250, a.4.6 // 2021, R-165-3, a.3.1

Nonobstant l'article 5.3, lorsque la grille des spécifications autorise une résidence de quatre (4) logements et plus, les terrains destinés à cet usage et situés dans une zone « Villégiature » ou « Péri-urbaine », telle que délimitée au plan de zonage apparaissant à l'annexe numéro 1 du règlement numéro 164 relatif au zonage, doivent avoir une superficie minimale conforme aux normes du tableau 2 de l'article 5.3 pour les trois premiers logements à laquelle doit être ajoutée une superficie minimale de 500 mètres² pour chaque logement additionnel.

2021, R-165-3, a.3.2

Chapitre 6

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 dérogoire 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 dérogoire ou d'augmenter la dérogoire 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 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, tel que spécifié au chapitre 8 du règlement numéro 164 relatif au zonage.
- 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 situé 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 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 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

7 Dispositions finales

7.1 Recours

La Cour supérieure ou la Cour municipale peut, sur requête de la municipalité ou 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 effectuée à l'encontre du présent règlement. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure ou la Cour municipale 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 ou la Cour municipale 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 ou la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle peut aussi employer tout autre recours utile.

2013, R-266 a.3

7.2 Contraventions et recours

5.12.1 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 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 500 \$ si le contrevenant est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000 \$ s'il est une personne morale.

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

Marcel Grenier
Maire secrétaire-trésorière

(Signé)

Marjolaine Constantineau

Adopté à l'unanimité

À la séance du 7 septembre 1999, par la résolution numéro 99-09-2125 sur une proposition de Rosaire Demers, appuyé par Jacques Caron.