

MUNICIPALITÉ DE CHUTE-SAINT-PHILIPPE



Règlement numéro 140 relatif au lotissement

Tel que modifié par les règlements suivants :

140	Adopté le 11 février 2002	Entré en vigueur le 12 avril 2002
172	Adopté le 12 février 2007	Entré en vigueur le 29 mars 2007
212	Adopté le 14 avril 2009	Entré en vigueur le 17 juin 2009
240	Adopté le 14 juin 2011	Entré en vigueur le 26 août 2011
280	Adopté le 5 octobre 2017	Entré en vigueur le 9 janvier 2018

TABLE DES MATIÈRES

1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-6
1.1	Titre du règlement	1-6
1.2	Remplacement de règlements antérieurs	1-6
1.3	Aire d'application	1-6
1.4	Personnes assujetties au présent règlement	1-6
1.5	Le règlement et les lois	1-6
1.6	Validité du règlement	1-6
1.7	Respect des règlements	1-7
2	DISPOSITIONS COMMUNES	2-8
2.1	Dispositions interprétatives	2-8
2.2	Dispositions administratives	2-8
2.3	Plan de zonage	2-8
2.4	Zones inondables	2-8
3	CONDITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	3-9
3.1	Permis de lotissement obligatoire.....	3-9
3.2	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	3-9
3.2.1	Cession de l'assiette des rues.....	3-9
3.2.2	Paiement des taxes municipales	3-9
3.2.3	Cession des servitudes requises pour les services d'utilité publique	3-9
3.2.4	Cession de terrains pour fins de parc ou de terrains de jeu.....	3-9
3.2.4.1	Opérations cadastrales exemptées.....	3-10
4	NORMES RELATIVES AUX TRACÉS DES RUES ET DES ÎLOTS.....	4-11
4.1	Application.....	4-11
4.2	Obligation de cadastrer.....	4-11
4.3	Distance par rapport à un lac ou à un cours d'eau.....	4-11
4.4	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	4-11
4.5	Emprise des rues	4-11

4.6	Intersection des rues.....	4-12
4.7	Pentes des rues.....	4-12
4.8	Cul-de-sac	4-12
4.9	Règles d'exception	4-12
4.10	Dimension des îlots.....	4-12
4.11	Identification des rues privées	4-12
5	NORMES RÉGISSANT LE LOTISSEMENT	5-13
5.1	Application.....	5-13
5.2	Dispositions applicables aux zones « Urbaine 01 à 05 »	5-13
5.3	Dispositions applicables aux zones non mentionnées à l'article 5.2	5-14
5.4	Dispositions particulières au lotissement des terrains exposés aux inondations.....	5-14
5.4.1	Dispositions applicables dans la zone de grand courant.....	5-14
5.4.2	Normes applicables dans la zone de faible courant	5-14
5.5	Dispositions particulières au lotissement d'un terrain destiné à un usage « Résidentiel » situé, à la fois, dans les zones « Récréative 01, 02 et 03 », « Rurale 02 » et « Villégiature 02 » et une aire d'hivernation du cerf de Virginie.....	5-15
5.6	Dispositions particulières au lotissement d'un terrain destiné à des fins d'établissement hôtelier ...	5-16
5.7	Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un terrain de camping.....	5-16
5.8	Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un abri forestier sur une terre du domaine privé.....	5-16
5.9	Dispositions particulières au lotissement d'un terrain destiné à un bâtiment accessoire à une résidence située à proximité	5-16
5.10	Morcellement interdit.....	5-16
5.11	Orientation des terrains.....	5-17
6	LES RÈGLES D'EXCEPTION	6-18
6.1	Dispositions particulières au lotissement.....	6-18
6.2	Terrain enregistré au 1 ^{er} mars 1984.....	6-19
6.3	Terrain construit au 1 ^{er} mars 1984	6-19
6.4	Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique	6-19

7	DISPOSITIONS FINALES	7-21
7.1	Recours	7-21
7.2	Contraventions et recours.....	7-21
7.2.1	Dispositions générales.....	7-21
7.2.1.1	Peine	7-21
7.3	Amendement du présent règlement	7-22
7.4	Entrée en vigueur.....	7-22

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
MUNICIPALITÉ DE CHUTE-SAINT-PHILIPPE

RÈGLEMENT NUMÉRO 140

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 10 décembre 2001;
- ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 16 janvier 2002, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 19 novembre 2001;
- 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 Chute-Saint-Philippe décrète ce qui suit:

Chapitre 1

1 Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 140 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 78 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 Chute-Saint-Philippe.

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 Chute-Saint-Philippe 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 137 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 137 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 139 relatif au zonage fait partie intégrante du présent règlement.

2.4 Zones inondables

Le plan illustrant les zones inondables et apparaissant à l'annexe 3 du règlement numéro 139 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 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 jeu

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 Chute-Saint-Philippe, 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.

(Remplacé, R # 212, article 2.1, 17-06-2009)

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 d'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 la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément aux deux (2) alinéas précédents.

3.2.4.1 Opérations cadastrales exemptées

(Ajouté, R # 212, article 2.2, 17-06-2009)

- 1° Une opération cadastrale de moins de cinq (5) terrains excluant une rue;
- 2° 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;
- 3° L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 4° 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;
- 5° 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;
- 6° 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

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:

- a) 60 mètres de tout lac ou cours d'eau.

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.

4.5 Emprise des rues

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

- a) 20 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.

4.6 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.

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

4.7 Pentes des rues

Aucune rue ne doit avoir une pente supérieure à 12 %. Toutefois, dans le cas des rues locales, la municipalité peut autoriser des pentes atteignant un maximum de 15 % pourvu que le tronçon n'ait pas plus de 200 mètres sans être interrompu par un palier de 100 mètres dont la pente est inférieure à 12 %.

À chaque intersection des rues, une pente maximale de 5 % est mise dans un rayon de 30 mètres de l'intersection.

4.8 Cul-de-sac

Toute rue sans issue doit se terminer par un îlot de virage ayant une emprise d'au moins 30 mètres de diamètre.

4.9 Règles d'exception

Les articles 4.2 à 4.8 inclusivement ne s'appliquent pas aux rues existantes avant le 12 avril 2002 et desservant au moins deux terrains occupés par un bâtiment principal.

4.10 Dimension des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés, à moins que des contraintes particulières ne viennent empêcher la réalisation du projet.

4.11 Identification des rues privées

Tout propriétaire de rues privées dans la municipalité doit indiquer que cesdites rues privées n'appartiennent pas à la municipalité, par une affiche à être posées dans telles rues privées, déclarant que telles rues sont privées.

(Ajouté, R # 172, article 4, 29-03-2007)

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 proximité des cours d'eau et des lacs, des zones exposées aux inondations de la proximité d'une voie de circulation existante, et en fonction de l'usage dans certains cas.

5.2 Dispositions applicables aux zones « Urbaine 01 à 05 »

Les superficies et les dimensions applicables aux terrains situés à l'intérieur des zones « Urbaine 01 à 04 » sont celles inscrites au tableau numéro 1.

TABLEAU 1
LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR DES ZONES « URBAINE 01 À 05 »

	Terrain non affecté par la bande de protection riveraine	Terrain affecté par la bande de protection riveraine (Note 2)
	Non desservi	Non desservi
Superficie minimale	2 780 m ² (30 000 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)
Largeur minimale moyenne	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)
Profondeur minimale moyenne	N/A	60 m (197 pi) (Note 1)

- 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 Les cours d'eau intermittents qui ne répondent pas aux critères suivants ne sont pas considérés :
(Ajouté, R # 172, article 3, 29-03-2007)
 - 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.

5.3 Dispositions applicables aux zones non mentionnées à l'article 5.2

Les superficies et les dimensions applicables aux terrains situés à l'intérieur des zones non mentionnées à l'article 5.2 sont celles inscrites au tableau numéro 2.

TABLEAU 2
LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR DES ZONES
NON MENTIONNÉES À L'ARTICLE 5.2

	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 (Note 2)
	Non desservi	Non desservi
Superficie minimale	2 780 m ² (30 000 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)
Largeur minimale moyenne	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)
Profondeur minimale moyenne	N/A	60 m (197 pi) Note ¹

- 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 Les cours d'eau intermittents qui ne répondent pas aux critères suivants ne sont pas considérés :
(Ajouté, R # 172, article 3, R. # 172, 29-03-2007)
 - 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.

5.4 Dispositions particulières au lotissement des terrains exposés aux inondations

Les articles 5.4.1 et 5.4.2 s'appliquent aux endroits exposés aux risques d'inondation identifiés au plan apparaissant à l'annexe 3 du règlement relatif au zonage.

5.4.1 Dispositions applicables dans la zone de grand courant

Aucune opération cadastrale destinée à recevoir un usage, un ouvrage, une construction ou un bâtiment non autorisé en vertu des dispositions du chapitre 13 du règlement relatif au zonage, n'est autorisée dans la zone de grand courant.

5.4.2 Normes applicables dans la zone de faible courant

Dans la zone de faible courant, les normes de superficie minimale exigée par le présent règlement doivent être majorées de 25%. Les autres normes continuent de s'appliquer selon les modalités prévues.

Nonobstant le premier alinéa, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui le 1^{er} mars 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts

sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et les aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie minimale n'est pas majorée de 25% si les conditions suivantes sont rencontrées:

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'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et

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.

Nonobstant le premier alinéa, un terrain formé d'un ou de plusieurs lots distincts le 1^{er} mars 1984 n'est pas tenu d'avoir une superficie minimale majorée de 25%, si à cette date, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter les exigences en cette matière d'un règlement relatif aux opérations cadastrales applicables, à cette date, dans le territoire où il est situé.

5.5 Dispositions particulières au lotissement d'un terrain destiné à un usage « Résidentiel » situé, à la fois, dans les zones « Récréative 01, 02 et 03 », « Rurale 02 » et « Villégiature 02 » et une aire d'hivernation du cerf de Virginie

Nonobstant l'article 5.3, les terrains destinés à un usage appartenant à l'un des groupes « Résidentiel » tel que définis au règlement relatif au zonage situé, à la fois, dans une partie des zones « Récréative 01, 02 et 03 », « Rurale 02 » et « Villégiature 02 » et dans une aire d'hivernation du cerf de Virginie, telles que délimitées au plan de zonage apparaissant à l'annexe numéro 3 du règlement relatif au zonage et affectés par la bande de protection riveraine d'un lac ou d'un cours d'eau permanent doivent avoir un frontage au lac ou au cours d'eau d'au moins soixante (60) mètres. Le frontage constitue la corde entre les lignes latérales du terrain, mesuré à la hauteur de la ligne des hautes eaux.

Nonobstant le premier alinéa, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain visé à cet alinéa qui le 12 avril 2002, 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 le frontage au lac est inférieur à 60 mètres, 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'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et

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.

5.6 Dispositions particulières au lotissement d'un terrain destiné à des fins d'établissement hôtelier

Nonobstant les superficies minimales exigées en vertu des articles 5.2 et 5.3, un terrain destiné à un établissement hôtelier, à l'exception des terrains de camping doit avoir une superficie minimale de 450 mètres² 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 et 5.3.

5.7 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 ou semi-aménagé doit avoir une superficie minimale de 10 000 mètres carrés.

5.8 Disposition particulière au lotissement d'un terrain destiné à un abri forestier sur une terre du domaine privé

Nonobstant les superficies minimales exigées en vertu des articles 5.2 et 5.3, un terrain destiné à un abri forestier sur une terre du domaine privé doit avoir une superficie minimale de 10 hectares.

5.9 Dispositions particulières au lotissement d'un terrain 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 de l'article 8.2.1 (*Remplacé, R # 280, article 3, 09-01-2018*) du règlement 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, la propriété constituant l'assiette de bâtiment principal, tant et aussi longtemps qu'il est occupé par un bâtiment accessoire autorisé en vertu des 2^e et 3^e alinéas de l'article 8.2 du règlement relatif au zonage.

5.10 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.

5.11 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:

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

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 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 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 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

7 Dispositions finales

7.1 Recours

La Cour supérieure et la Cour municipale (Ajouté, R # 240, article 2, 26-08-2011) peuvent, 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 effectué à l'encontre du présent règlement. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure et la Cour municipale (Ajouté, R # 240, article 2, 26-08-2011) 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 et la Cour municipale (Ajouté, R # 240, article 2, 26-08-2011) 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.

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 \$ 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)

Jean-Jacques Paquette
maire

(signé)

Ginette Ippersiel
secrétaire-trésorier

Adopté à l'unanimité

À la séance du 11 février 2002, par la résolution numéro 4663 sur une proposition de Lucie Rioux, appuyé par Guylaine Ladouceur.