



**TERRITOIRES NON ORGANISÉS**

## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Règlement no. 09-2020**  
**Adopté le : 16 décembre 2020**  
**Entrée en vigueur le : 18 décembre 2020**



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>5</b>
1.1	Titre .....	5
1.2	Abrogation des règlements antérieurs.....	5
1.3	Territoire assujetti .....	5
1.4	Personnes visées .....	5
1.5	Préséance et effet du règlement.....	5
1.6	Validité.....	5
1.7	Référence aux plans de zonage .....	5
1.8	Unités de votation .....	5
1.9	Permis et autorisations émis avant l'entrée en vigueur du règlement.....	6
1.10	Numérotation .....	6
1.11	Application du présent règlement.....	6
1.12	Terminologie (définitions) .....	6
1.13	Unités de mesure .....	6
<b>2</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE...7</b>	
2.1	Dispositions générales.....	7
2.2	Cession des rues .....	7
2.3	Plan projet de lotissement requis .....	7
2.4	Identification des servitudes .....	7
2.5	Paiement des taxes exigibles impayées .....	7
<b>3</b>	<b>EXIGENCES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS.....9</b>	
3.1	Obligation de se conformer aux normes minimales .....	9
3.2	Notions interprétatives des normes minimales .....	9
3.2.1	Exception dans le cas d'un lot irrégulier .....	9
3.2.2	Exception dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe .....	9
3.2.3	Dans le cas d'un plan d'encadrement accompagné d'une étude hydrogéologique .....	10
3.3	Dispositions concernant les terrains et les lots dérogatoires .....	10
3.3.1	Agrandissement d'un terrain dérogatoire .....	10
3.3.2	Terrain dérogatoire existant le 14 mars 1984.....	10
3.3.3	Terrain dérogatoire construit le 14 mars 1984 .....	10
3.3.4	Terrain dérogatoire par suite d'une intervention publique .....	11
3.3.5	Terrain riverain dérogatoire.....	11
3.4	Dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots.....	11

	3.4.1	Disposition générale .....	11
	3.4.2	Morcellement non soumis à certaines normes minimales .....	12
	3.4.3	Normes minimales exigées .....	13
<b>4</b>		<b>OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES .....</b>	<b>15</b>
	4.1	Interdiction de rendre dérogatoire .....	15
	4.2	Lot transversal .....	15
<b>5</b>		<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS .....</b>	<b>17</b>
	5.1	Dimensions et superficies des terrains.....	17
	5.2	Orientations des terrains.....	17
	5.3	Servitude pour les services publics.....	17
	5.4	Dimensions des îlots.....	17
	5.4.1	Largeur des îlots .....	17
	5.4.2	Longueur des îlots .....	17
	5.4.3	Mesures d'exception.....	17
	5.5	Sentiers pour piétons .....	18
	5.6	Accès à l'arrière lot dans un îlot déstructuré .....	18
<b>6</b>		<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION .....</b>	<b>19</b>
	6.1	Tracé de rues .....	19
	6.2	Emprises de la rue .....	19
	6.3	Pente de la rue .....	19
	6.4	Intersection des rues et virages .....	19
	6.5	Culs-de-sac.....	19
	6.6	Chemin en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau .....	20
	6.7	Aucune obligation pour la mrc .....	20
	6.8	Limitation des accès dans certains corridors routiers.....	21
<b>7</b>		<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>23</b>
	7.1	Préséance des lois provinciales et fédérales et règlements.....	23
	7.2	Recours civils .....	23
	7.3	Infractions.....	23
	7.4	Amende .....	24
	7.5	Délivrance du constat d'infraction .....	24
	7.6	Entrée en vigueur .....	24

Tableau 1 : Normes minimales exigées lors d'une opération cadastrale pour un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi.....	13
Tableau 2 : Normes minimales exigées lors d'une opération cadastrale pour un lot desservi .....	14
Tableau 3 : Distance entre un chemin et un lac ou un cours d'eau.....	20



# 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

## 1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement des Territoires non organisés ».

## 1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge à toute fin que de droits, tous les règlements antérieurs régissant la gestion des règlements d'urbanisme à l'intérieur des limites des Territoires non organisés (TNO) et plus spécifiquement les règlements suivant :

- « Règlement de lotissement n° 02 du Territoire non organisé de Languedoc », adopté le 11 mars 1987 (Résolution 87-33);
- « Règlement de lotissement n° 02 du Territoire non organisé de St-Eugène de Chazel », adopté le 11 mars 1987 (Résolution 87-34);
- « Règlement de lotissement et de zonage n° 140 », adopté par la Corporation de comté d'Abitibi, le 8 décembre 1976;

## 1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des TNO de la MRCAO, soit le territoire non organisé de Rivière-Ojima, secteur Languedoc et secteur Saint-Eugène-de-Chazel et le territoire non organisé du Lac-Duparquet.

## 1.4 PERSONNES VISÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et à toute personne morale de droit public ou privé.

## 1.5 PRÉSÉANCE ET EFFET DU RÈGLEMENT

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou à tout règlement découlant de ces lois.

## 1.6 VALIDITÉ

Dans le cas où un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement est invalidé par un tribunal reconnu, tous les autres chapitres, articles, alinéas, paragraphes ou sous-paragraphes du présent règlement continuent de s'appliquer.

## 1.7 RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGE

Lorsqu'aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage, faisant partie du « Règlement de zonage des Territoires non organisés ».

## 1.8 UNITÉS DE VOTATION

Les zones apparaissant aux plans de zonage servent d'unités de votation aux fins d'abrogation ou de modification au présent règlement, lorsqu'une procédure d'approbation est prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

## **1.9 PERMIS ET AUTORISATIONS ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les titulaires d'un permis ou d'une autorisation délivrée par la MRC d'Abitibi-Ouest avant l'entrée en vigueur de ce règlement pourront réaliser les constructions, opérations cadastrales et autres travaux prévus dans les délais fixés.

### **1.10 NUMÉROTATION**

Les articles sont numérotés consécutivement en chiffres arabes. Le(s) numéro(s) est (sont) suivi(s) d'un ou de plusieurs points. L'alinéa prend place directement sous le titre de l'article et n'est précédé d'aucun numéro en lettre d'ordre. Les paragraphes sont désignés par un tiret «-» ou une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante ou par un chiffre arabe suivi du «o» supérieur. Les sous-paragraphes sont désignés par une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante. Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

- 2.2 .....(ARTICLE).....
  - .....(ALINÉA) .....
  - 1° ... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a)».....
    - a).(SOUS-PARAGRAPHE) .....
- 2.2.1 .....(ARTICLE) .....
- .....(ALINÉA) .....
- 1° ... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a)»
  - a).(SOUS-PARAGRAPHE) .....
- 2.2.2.1 .....(ARTICLE) .....

### **1.11 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal qui occupe le poste de «responsable de l'émission des permis et certificats» conformément au « Règlement régissant l'émission des permis et certificats des Territoires non organisés ».

### **1.12 TERMINOLOGIE (DÉFINITIONS)**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ou à moins d'une déclaration contraire expresse, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont accordés à la terminologie du chapitre 3 du « Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme des Territoires non organisés ».

Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

### **1.13 UNITÉS DE MESURE**

Les dimensions données au présent règlement sont indiquées en mesure métrique (S.I.) et ont force de loi.

## **2 CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE**

### **2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Toute opération cadastrale est prohibée sans avoir au préalable obtenu un permis de lotissement conforme à la réglementation municipale.

Aucune opération cadastrale ne pourra être autorisée, à moins que toutes les conditions prescrites au présent chapitre ne soient respectées.

### **2.2 CESSION DES RUES**

Lorsqu'une opération cadastrale prévoit une ou plusieurs rues destinées à être publiques, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la MRC d'Abitibi-Ouest, selon les conditions établies par cette dernière, l'assiette de la ou desdites rues.

### **2.3 PLAN PROJET DE LOTISSEMENT REQUIS**

Dans toutes les zones, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le promoteur doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant, afin de bien situer ledit projet par rapport aux réseaux routiers, aux plans d'eau, aux propriétés contiguës et autres éléments importants pour l'analyse du projet.

Une fois approuvé par le Responsable de l'émission des permis et certificats, le promoteur se doit de respecter au moment de sa demande de permis de lotissement le principe du plan projet de lotissement, sans quoi le dépôt d'un nouveau plan projet peut être exigé par le Responsable de l'émission des permis et certificats.

### **2.4 IDENTIFICATION DES SERVITUDES**

Tout projet d'opération cadastrale doit être accompagné, s'il y a lieu, d'un plan montrant les servitudes existantes ou requises (projetées) pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications, conformes aux exigences prescrites au présent règlement.

### **2.5 PAIEMENT DES TAXES EXIGIBLES IMPAYÉES**

Aucun plan relatif à une opération cadastrale ne peut être approuvé par le Responsable de l'émission des permis et certificats, à moins que le propriétaire n'ait payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.



## 3 EXIGENCES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

### 3.1 OBLIGATION DE SE CONFORMER AUX NORMES MINIMALES

À l'exception des cas prévus aux articles 3.2 et 3.3 du présent règlement, tout projet de lotissement et toute opération cadastrale doivent, sous peine de nullité, être effectués de manière à respecter les normes minimales prescrites à l'article 3.4 du présent règlement.

### 3.2 NOTIONS INTERPRÉTATIVES DES NORMES MINIMALES

Pour chacune des zones apparaissant aux plans de zonage faisant partie intégrante du « Règlement de zonage des Territoires non organisés », les normes prescrites à l'article 3.4 du présent règlement, relativement à la superficie et aux dimensions des terrains exigibles lors d'une opération cadastrale, doivent être interprétées comme étant le minimum requis pour chaque lot.

La **largeur minimale** d'un lot se calcule sur toute la profondeur minimale du lot.

La **profondeur moyenne minimale** d'un lot se calcule en établissant la distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière d'un lot.

#### 3.2.1 EXCEPTION DANS LE CAS D'UN LOT IRRÉGULIER

Dans le cas d'un lot irrégulier dû au tracé de la rue, à des limites de propriétés ou en raison de la topographie, ne satisfait pas aux normes minimales de lotissement prescrites à l'article 3.4 du présent règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1° La largeur du lot n'est pas inférieure à :
  - 90 % de la largeur minimale prescrite dans le cas d'un lot desservi, non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ;
  - 75 % de la largeur minimale prescrite dans le cas d'un lot partiellement desservi par l'égout.
- 2° la norme relative à la superficie est respectée.
- 3° La profondeur minimale est respectée dans le cas d'un corridor riverain.

#### 3.2.2 EXCEPTION DANS LE CAS D'UNE LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

Dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe, la largeur d'un lot est celle mesurée à la ligne avant, sauf dans le cas d'un lot non desservi ou partiellement desservi situé dans une courbe extérieure dont l'angle est inférieur à 135 degrés. Dans ce dernier cas, la largeur peut être diminuée jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée et la profondeur minimale doit être respectée à l'intérieur d'un corridor riverain.

### **3.2.3 DANS LE CAS D'UN PLAN D'ENCADREMENT ACCOMPAGNÉ D'UNE ÉTUDE HYDROGÉOLOGIQUE**

La norme minimale de lotissement à l'extérieur du corridor riverain partiellement desservi par un réseau d'égout peut être remplacée par une norme découlant d'un plan d'encadrement de développements domiciliaires. Le plan devra préciser les normes de lotissement et d'implantation pour un secteur délimité, et il devra être accompagné d'une étude hydrogéologique signée par un professionnel confirmant que le projet domiciliaire respecte l'objectif de salubrité publique et que la densité d'occupation du territoire n'affecterait pas l'approvisionnement en eau des futurs utilisateurs.

## **3.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES TERRAINS ET LES LOTS DÉROGATOIRES**

### **3.3.1 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Nonobstant les normes de dimensions et de superficie minimales, une opération cadastrale permettant d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire est autorisée, même si le résultat de l'opération cadastrale n'en fait pas un terrain conforme aux normes prescrites, à la condition que cette augmentation n'ait pas pour effet de rendre non conforme un autre lot cédant une portion de sa superficie.

### **3.3.2 TERRAIN DÉROGATOIRE EXISTANT LE 14 MARS 1984**

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 14 mars 1984, 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 publiés 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 « Règlement de lotissement des Territoires non organisés », si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

### **3.3.3 TERRAIN DÉROGATOIRE CONSTRUIT LE 14 MARS 1984**

Un permis de lotissement 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 Règlement de lotissement à l'égard d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le 14 mars 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- 2° à cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis ;
- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 14 mars 1984.

### **3.3.4 TERRAIN DÉROGATOIRE PAR SUITE D'UNE INTERVENTION PUBLIQUE**

Un permis de lotissement 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 Règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ;
- 2° immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles précédents ;
- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

### **3.3.5 TERRAIN RIVERAIN DÉROGATOIRE**

Dans le cas de lots riverains ayant subi l'érosion, un permis autorisant une opération cadastrale de correction ne peut être refusé, si le seul but de cette correction est de faire en sorte que la ligne des hautes eaux corresponde à celle existante au moment de cette opération. De plus, les droits acquis rattachés au cadastre de ce lot demeurent, même si la superficie s'en trouve diminuée.

## **3.4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS**

### **3.4.1 DISPOSITION GÉNÉRALE**

Tout terrain doit respecter les normes minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 du présent règlement, selon les critères suivants :

- a) en fonction de la présence ou non de services d'aqueduc et d'égouts ;  
À cet effet, un terrain est considéré partiellement desservi ou desservi s'il est raccordé à un ou des services publics (aqueduc et égouts). Les réseaux d'aqueduc et d'égouts publics ou privés seront reconnus s'ils font l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et des règlements édictés sous son empire. De plus, pour être reconnu, un réseau d'égouts doit être muni d'un système de traitement des eaux usées conforme ;
- b) en fonction de la localisation du terrain, soit à l'intérieur d'un corridor riverain ou non ;
- c) en fonction du type de bâtiment projeté.

### 3.4.2 MORCELLEMENT NON SOUMIS À CERTAINES NORMES MINIMALES

Malgré l'article 3.4.1, les exigences minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 du présent règlement ne s'appliquent pas à :

- a) une rue ou à une voie ferrée;
- b) une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du *Code civil du Québec* (CCQ-1991) ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée;
- c) un lot créé pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction à des fins d'utilités publiques, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées et l'alimentation en eau potable ;
- d) un lot créé pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel, un sentier piétonnier, une piste multifonctionnelle ou une zone tampon;
- e) un lot créé pour installer une enseigne;
- f) un lot créé pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier.

**3.4.3 NORMES MINIMALES EXIGÉES**

**Tableau 1 : Normes minimales exigées lors d'une opération cadastrale pour un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi**

Normes minimales	Lot à l'intérieur d'un corridor riverain		
	Non desservi (ni aqueduc, ni égout)	Partiellement desservi (aqueduc ou égout (1))	
<b>LOT RIVERAIN</b>			
Superficie minimale	4 000,0 m <sup>2</sup>	2 000,0 m <sup>2</sup>	
Largeur minimale de la ligne avant	50,0 m (2)	30,0 m	
Largeur minimale sur la ligne de rivage (3)	40,0 m	20,0 m	
Profondeur moyenne minimale	75,0 m (4)	75,0 m (4)	
<b>LOT NON-RIVERAIN</b>			
Largeur minimale de la ligne avant	50,0 m (2)	25,0 m	
Superficie minimale	4 000,0 m <sup>2</sup>	2 000,0 m <sup>2</sup>	
Profondeur moyenne minimale	75,0 m (4)	75,0 m (4)	
Normes minimales	Lot à l'extérieur d'un corridor riverain		
	Non desservi (ni aqueduc, ni égout)	Partiellement desservi avec égout (1)	avec aqueduc
Superficie minimale	3 000,0 m <sup>2</sup>	1 000,0 m <sup>2</sup>	1 500,0 m <sup>2</sup>
Largeur minimale de la ligne avant	50,0 m (2)	25,0 m	25,0 m
Profondeur moyenne minimale	60,0 m	40,0 m	60,0 m

- (1) Réseau d'égout municipal avec système de traitement des eaux usées conforme à la LQE
- (2) Des dispositions additionnelles s'appliquent à un lot situé le long d'un corridor routier en vertu de l'article 6.8
- (3) Si applicable.
- (4) Toutefois, si le chemin ou la route est situé à moins de 75,0 mètres d'un lac ou d'un cours d'eau, en conformité de l'article 6.6, la profondeur moyenne minimale équivaut à cette distance pour un lot riverain, pourvu toutefois que la distance entre l'emprise du chemin et la ligne des hautes eaux soit supérieure à 30,0 mètres.

## CHAPITRE 3 - EXIGENCES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

**Tableau 2 : Normes minimales exigées lors d'une opération cadastrale pour un lot desservi**

Types de bâtiments (1)	Lot à l'intérieur d'un corridor riverain				
	Largeur minimale (2)		Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale	
	Lot coin (3)	Lot int. (4)		Lot coin (3)	Lot int. (4)
Unifamilial isolé, jumelé et Bifamilial isolé, saisonnière	18,0 m	15,0 m	45,0 m	810,0 m <sup>2</sup>	675,0 m <sup>2</sup>
Unifamilial en rangée (5)	13,5 m	6,1 m	45,0 m	607,5 m <sup>2</sup>	274,5 m <sup>2</sup>
Multifamilial 3 log. et plus	30,0 m	24,0 m	45,0 m	1 350,0 m <sup>2</sup>	1 080,0 m <sup>2</sup>
Maison unimodulaire	16,0 m	14,0 m	45,0 m	720,0 m <sup>2</sup>	630,0 m <sup>2</sup>
Autre que résidentiel	21,0 m	18,0 m	45,0 m	945,0 m <sup>2</sup>	810,0 m <sup>2</sup>
Types de bâtiments (1)	Lot à l'extérieur d'un corridor riverain				
	Largeur minimale (2)		Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale	
	Lot coin (3)	Lot int. (4)		Lot coin (3)	Lot int. (4)
Unifamilial isolé, jumelé et Bifamilial isolé, saisonnière	18,0 m	15,0 m	30,0 m	540,0 m <sup>2</sup>	450,0 m <sup>2</sup>
Unifamilial en rangée (5)	13,5 m	6,1 m	30,0 m	405,0 m <sup>2</sup>	183,0 m <sup>2</sup>
Multifamilial 3 log. et plus	30,0 m	24,0 m	30,0 m	900,0 m <sup>2</sup>	720,0 m <sup>2</sup>
Maison unimodulaire	16,0 m	14,0 m	30,0 m	480,0 m <sup>2</sup>	420,0 m <sup>2</sup>
Autre que résidentiel	21,0 m	18,0 m	30,0 m	630,0 m <sup>2</sup>	540,0 m <sup>2</sup>

(1) Dans le cas de bâtiment jumelé ou en rangée, les dimensions et la superficie s'appliquent pour chaque unité ou partie de bâtiment considérée individuellement.

L'article 4.2 du présent règlement s'applique aux lots transversaux.

(2) Toutefois, si le chemin ou la route est situé à moins de 75,0 mètres d'un lac ou d'un cours d'eau, en conformité de l'article 6.6, la profondeur moyenne minimale équivaut à cette distance pour un lot riverain, pourvu toutefois que la distance entre l'emprise du chemin et la ligne des hautes eaux soit supérieure à 30,0 mètres.

(3) Lot situé à l'intersection de deux rues

(4) Lot dont un seul côté donne sur une rue.

(5) Les unités de logement situées aux extrémités sont considérées en tout temps comme des lots de coin.

## **4 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES**

### **4.1 INTERDICTION DE RENDRE DÉROGATOIRE**

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain ne doit avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces normes.

### **4.2 LOT TRANSVERSAL**

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.



## 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS

### 5.1 DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS

Les dimensions et la superficie des terrains doivent être conformes aux exigences prévues au chapitre 3 du présent règlement.

### 5.2 ORIENTATIONS DES TERRAINS

Les lignes latérales de terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue (90 degrés).

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes et d'égaliser des superficies de lots, des lignes latérales de lots peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue avec une variation de  $\pm 10$  degrés, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives du terrain subdivisé sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

### 5.3 SERVITUDE POUR LES SERVICES PUBLICS

Il est loisible au Conseil d'exiger tous les droits de passage ou toute servitude qu'il jugera à propos tant au point de vue économique que pratique, pour fins publiques telles que les réseaux aériens ou souterrains d'électricité et de télécommunication ou pour un réseau d'aqueduc et d'égout.

Lesdits droits de passage ou lesdites servitudes devraient être localisés de part et d'autre d'une ligne de séparation de lots (latérale ou arrière) et ne pourront en aucun cas avoir une largeur inférieure à 1,5 mètre par lot.

Toutefois, l'espace requis par ledit droit de passage ou ladite servitude n'affecte pas la superficie et les dimensions des lots prescrites par le présent règlement.

### 5.4 DIMENSIONS DES ÎLOTS

#### 5.4.1 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur moyenne minimale des lots, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de lots et d'éviter ainsi la création de lots transversaux.

#### 5.4.2 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur des îlots ne devrait pas être inférieure à 155,0 mètres ni supérieure à 430,0 mètres.

Toutefois, lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse 230,0 mètres au moins 1 sentier pour piétons d'une largeur minimale de 5,0 mètres pourra être exigé, conformément à l'article 5.5 du présent règlement.

#### 5.4.3 MESURES D'EXCEPTION

La largeur ou la longueur des îlots pourra être réduite si des contraintes physiques ne permettent pas de respecter les normes et exigences édictées aux articles 5.4.1 et 5.4.2 du présent règlement.

Sont considérés comme des contraintes physiques, les affleurements rocheux, les pentes abruptes, les marécages, la présence d'un cours d'eau ou d'un lac et toute situation analogue.

### **5.5 SENTIERS POUR PIÉTONS**

Il est loisible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5,0 m soit à l'arrière, soit sur le côté de certains lots, et partout où il le jugera nécessaire pour faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs, ou pour le passage des services d'utilités publiques.

### **5.6 ACCÈS À L'ARRIÈRE LOT DANS UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ**

Toute opération cadastrale visant la subdivision du front d'un lot originaire situé dans un îlot déstructuré est conditionnelle à l'identification, au plan d'opération cadastrale, d'une emprise d'une largeur minimale de 10,0 mètres, celle-ci permettant l'accès aux usages agricoles en arrière-lot.

## 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

### 6.1 TRACÉ DE RUES

Le tracé de rues évitera les tourbières, les terrains marécageux et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux, et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût minimum les tranchées nécessaires au passage des canalisations des services et des utilités publiques.

Également, le tracé de rues doit respecter le tracé approximatif des voies de circulation projetées au plan d'urbanisme lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un secteur ou un tel tracé approximatif est identifié.

### 6.2 EMPRISES DE LA RUE

La largeur minimale des voies de circulation est fixée à 20,0 m. Elle pourra être réduite à 15,5 m dans les quartiers résidentiels desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

### 6.3 PENTE DE LA RUE

À moins que l'emplacement ne présente des conditions exceptionnelles, la pente de la rue ne devrait pas excéder 10%. De plus, la pente d'une rue dans un rayon de 30,0 m du centre d'une intersection ne devrait pas dépasser 5%.

### 6.4 INTERSECTION DES RUES ET VIRAGES

Les intersections et virages doivent être réalisés de façon à pouvoir respecter les normes suivantes :

- a) à moins de conditions exceptionnelles, l'intersection de plus de 2 voies de circulation est interdite;
- b) d'une façon générale toute intersection doit se faire à angle droit (en forme de T) avec un écart admissible de l'ordre de 10%. Cet alignement doit être maintenu sur une distance de 30,0 m mesurée à partir du centre de l'intersection ;
- c) à moins de conditions exceptionnelles, les intersections doivent être à une distance minimale de 60,0 m les unes des autres, calculée entre les limites intérieures des emprises;
- d) les coins de rue doivent être arrondis.

### 6.5 CULS-DE-SAC

L'usage systématique des culs-de-sac est prohibé. Toutefois, le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prêtent pas avec avantage à l'usage d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac ne devrait pas dépasser 365,0 m et il doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 31,0 m.

## 6.6 CHEMIN EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin privé ou public et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier, doit être :

**Tableau 3 : Distance entre un chemin et un lac ou un cours d'eau**

Types de services	Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin privé ou public et un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier <sup>1</sup>
Non desservi	75,0 m
Partiellement desservi	75,0 m
Desservi par un aqueduc et un égout	45,0 m

<sup>1</sup> La distance entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau à débit régulier peut être réduite à 20 mètres, si les terrains compris entre le lac ou le cours d'eau et la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin sont occupés ou destinés à être occupés à des fins publiques de parc ou d'espace vert. Toutefois, la rue, la route ou le chemin devra longer le lac ou le cours d'eau sur une distance inférieure à 300 mètres et devra respecter les clauses du chapitre 17 du règlement de zonage (Protection des rives et du littoral).

Dans le cas de raccordement à un chemin existant situé à une distance inférieure, le nouveau chemin, rue ou route à construire doit s'éloigner afin d'atteindre la distance minimale sur la plus courte distance possible de façon à respecter les normes prescrites, et ne peut être localisé à moins de 20,0 mètres de la ligne des hautes eaux.

Dans l'affectation Forestière, quand la topographie ou l'hydrographie des lieux ne permettent pas de respecter la bande de protection établie à 75,0 mètres, la distance minimale entre un nouveau chemin et un lac ou un cours d'eau peut être de 60,0 mètres. De plus, le dit chemin peut être à moins de 60,0 mètres lorsqu'il est situé sur des terres du domaine de l'État, en respect des dispositions de lois et règlements provinciaux, notamment le *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État* (RNI) édicté en vertu de la *Loi sur les forêts* (L.R.Q., c. F-4.1) ou d'un règlement en vertu de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (L.R.Q., c. A-18.1).

## 6.7 AUCUNE OBLIGATION POUR LA MRC

Nonobstant les dispositions du présent règlement, et du « Règlement régissant l'émission des permis et certificats des Territoires non organisés », l'acceptation par la MRC d'Abitibi-Ouest du plan projet de toute opération cadastrale, ne crée aucune obligation pour elle à l'effet d'accepter la cession des assiettes des rues ni d'en assurer l'entretien.

## **6.8 LIMITATION DES ACCÈS DANS CERTAINS CORRIDORS ROUTIERS**

Les dispositions suivantes s'appliquent à tout accès routier situé dans les corridors routiers des routes 101, 111, 388 et 393 ainsi qu'à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation :

- 1) Tout nouveau lotissement doit être conçu de manière à minimiser le nombre d'accès routier dans ces corridors routiers.
- 2) L'accès routier doit donner sur une voie de circulation de catégorie inférieure. Dans le cas où cette condition ne peut être remplie, il peut être aménagé en bordure de la route principale si le MTMDET l'autorise en vertu de la *Loi sur la voirie* (L.R.Q., c. V-9) et selon les normes d'accès à la propriété.
- 3) La largeur minimale avant d'un lot est de 80,0 mètres. Toutefois, la présente norme ne s'applique pas à l'égard d'un lot d'angle dont l'accès routier s'effectue par une voie de circulation de catégorie inférieure, et ne s'applique pas aux lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC d'Abitibi-Ouest (17 mars 2017).



## 7 DISPOSITIONS FINALES

### 7.1 PRÉSÉANCE DES LOIS PROVINCIALES ET FÉDÉRALES ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme permettant à quiconque de contrevenir à toute autre disposition d'une loi provinciale ou fédérale ou à un règlement adopté en vertu de celle-ci.

### 7.2 RECOURS CIVILS

Nonobstant les recours de nature pénale que la MRC d'Abitibi-Ouest peut exercer pour l'application du présent règlement, la MRC peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire respecter les dispositions du présent règlement, faire démolir une construction ou cesser tous autres travaux incompatibles avec le présent règlement ou non autorisés, ces recours pouvant s'exercer alternativement ou cumulativement

La MRC d'Abitibi-Ouest peut obtenir à ces fins, une ordonnance, aux frais du propriétaire, ou de tout autre contrevenant, visant l'exécution des travaux requis pour rendre la construction ou l'usage conforme à la Loi et au présent règlement ainsi qu'à la démolition des ouvrages ou la remise en état du terrain et à cette fin, sans limitation de ses autres droits et recours, exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

### 7.3 INFRACTIONS

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des amendes prévues à l'article 7.4 du présent règlement.

Tout titulaire de certificat d'autorisation et ses représentants désignés aux fins du présent règlement, contreviennent à l'une l'autre des dispositions du présent règlement ou font une fausse déclaration, commettent une infraction et sont passibles des amendes prévues à l'article 7.4 du présent règlement.

Tout propriétaire foncier est réputé être parti à l'infraction et est passible des amendes prévues à l'article 7.4 du présent règlement lorsque .la commission d'une infraction au présent règlement a été commise sur sa propriété.

Tout administrateur, dirigeant ou représentant d'une entreprise ou d'une personne morale qui n'a pas pris les moyens raisonnables, compte tenu des circonstances, pour prévenir ou empêcher la perpétration d'une infraction, qui l'a ordonnée ou autorisée ou qui y a consentie ou participée, commet une infraction et est passible de la peine prévue à l'article 7.4 du présent règlement, que l'entreprise ou la personne morale ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

Il en est de même pour toute personne qui emploie ou retient les services d'une autre personne ou d'une entreprise pour l'exécution d'activités régies par le présent règlement.

Quiconque fait des déclarations fausses ou trompeuses ou de fausses représentations dans le but d'obtenir un certificat d'autorisation, un permis ou dans le cadre d'une déclaration requise aux fins du présent règlement, commet une infraction et est passible des amendes prévues à l'article 7.4 du présent règlement.

S'il y a contravention à plus d'une disposition du présent règlement, il s'agit d'autant d'infractions séparées.

### 7.4 AMENDE

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction, est passible des amendes suivantes :

Une amende minimale de 250 \$ s'il est une personne physique et de 500 \$ s'il est une personne morale pour une première infraction.

En cas de récidive, les amendes prévues au présent article sont doublées.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue, jour après jour, une infraction séparée et le contrevenant est passible des amendes ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La procédure pour la réglementation et le recouvrement des amendes est celle prévue au *Code de procédure pénale* (L.R.Q., c. C-25.1).

### 7.5 DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION

Sont autorisés à délivrer les constats d'infraction requis par l'article 144 du *Code de Procédure Pénale* (L.R.Q., c. C-25.1), pour toutes infractions à l'une des quelconques des dispositions du présent règlement, les personnes suivantes :

- Le fonctionnaire désigné, le directeur général de la MRC d'Abitibi-Ouest et ses substituts ; Toutes autres personnes désignées de façon spécifique par résolution dûment adoptée par le conseil.

### 7.6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et il ne peut être modifié qu'au moyen d'un autre règlement conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).



Préfet



Directeur général  
Secrétaire-trésorier

Règlement no. 09-2020

Adopté le : 16 décembre 2020

Entrée en vigueur le : 18 décembre 2020