



**Règlement de lotissement**

PROJET

---

**Projet de règlement numéro 2010-09**

**Adopté par résolution le 14 septembre 2010**



**Règlement numéro 2010-09**

**Lotissement**

ATTENDU QUE le conseil d'agglomération des Îles-de-la-Madeleine a adopté, le 11 mai 2010, un schéma d'aménagement et de développement révisé lequel est entré en vigueur le 25 juin 2010;

ATTENDU QUE l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé entraîne pour la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine des obligations relatives à la conformité aux objectifs du schéma révisé et aux dispositions du document complémentaire, notamment à l'égard de son plan et de ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE depuis 2002, la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine applique sur son territoire, différents règlements de lotissement provenant des anciennes municipalités regroupées par les décrets 1043-2001 et 1131-2005;

ATTENDU QUE la Municipalité doit maintenant remplacer ces différents règlements de lotissement par un règlement unique et conforme au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme révisés;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation publique ainsi qu'à l'approbation référendaire conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU' un avis de motion quant à la présentation d'un tel règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 13 avril 2010;

ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil deux (2) jours juridiques avant la présente séance;

ATTENDU QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;

ATTENDU QU' en cours de séance, l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnés;

POUR CES MOTIFS,

sur une proposition de \_\_\_\_\_,  
appuyée par \_\_\_\_\_,  
il est résolu...

que le présent règlement portant le numéro 2010-09 soit et est adopté et qu'il est statué et décrété par ce même règlement, ce qui suit :

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

---

#### Article 1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le règlement numéro 2010-09 porte le titre de « Règlement de lotissement ».

#### Article 1.2 PRÉAMBULE ET ANNEXES

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante.

#### Article 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine en assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la municipalité.

#### Article 1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

#### Article 1.5 DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions contenues dans le présent chapitre s'appliquent :

- aux dimensions minimales des lots;
- aux dimensions des voies de circulation;
- aux espaces à céder aux fins de parcs et de terrains de jeux.

#### Article 1.6 PERSONNES ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Toute personne physique ou morale, association ou société est assujettie au présent règlement.

#### Article 1.7 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 de la province de Québec.

**Article 1.8 PRESCRIPTION D'AUTRES RÈGLEMENTS**

Tout ouvrage édifié, implanté, reconstruit, agrandi, rénové ou transformé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux s'y rapportant.

**Article 1.9 RÈGLEMENTS REMPLACÉS**

Le présent règlement remplace les règlements de lotissement des anciennes municipalités locales suivantes :

- Municipalité de L'Île-du-Havre-Aubert
- Municipalité de L'Étang-du-Nord
- Municipalité de Cap-aux-Meules
- Municipalité de Fatima
- Municipalité de Havre-aux-Maisons
- Municipalité de Grande-Entrée

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

---

#### Article 2.1 DIVERGENCE AVEC LES RÈGLEMENTS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de zonage, de construction, de lotissement ou celui relatif à l'émission des permis et de certificats, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- s'il s'agit d'une question de localisation d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le règlement de zonage s'appliquera;
- s'il s'agit d'une question de matériaux ou d'agencement des matériaux devant entrer dans la composition d'une construction, le règlement de construction s'appliquera;
- s'il s'agit d'une question d'organisation des lots, des rues et des parcs, le règlement de lotissement s'appliquera;
- s'il s'agit d'une question de conditions à respecter préalablement aux travaux de construction, le règlement relatif à l'émission des permis et des certificats s'appliquera.

#### Article 2.2 TERMINOLOGIE

Pour l'application du présent règlement, les définitions contenues à l'article 2.2 TERMINOLOGIE du règlement de zonage numéro 2010-08 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici intégralement reproduites.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

#### Article 3.1 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS APPLICABLES AUX VILLAGES DE L'ÎLE-DU-HAVRE-AUBERT, DE L'ÉTANG-DU-NORD, DE FATIMA, DE HAVRE-AUX-MAISONS, DE GRANDE-ENTRÉE ET DE L'ÎLE-D'ENTRÉE**

##### **Règle générale**

Dans les villages de L'Île-du-Havre-Aubert, de L'Étang-du-Nord, de Fatima, de Havre-aux-Maisons, de Grande-Entrée et de L'Île-d'Entrée, le lotissement devra respecter les normes minimales de superficie et de dimension suivantes, selon la présence ou non de services municipaux ou selon la zone concernée.

##### **Tableau 3.1.1**

###### **Normes minimales en fonction des services**

LOT	Non desservi	Partiellement desservi	Desservi
Superficie minimale	3000 m <sup>2</sup> (32 289 pi <sup>2</sup> )	1500 m <sup>2</sup> (16 144 pi <sup>2</sup> )	900 m <sup>2</sup> (9 684 pi <sup>2</sup> )
Ligne avant	45 m (147 pi)	25 mètres (82 pi)	25 mètres (82 pi)

Notes :

1. Un lot non desservi ne bénéficie pas du service d'égout sanitaire et d'aqueduc municipal;
2. Un lot partiellement desservi bénéficie du service d'aqueduc municipal;
3. Un lot desservi bénéficie du service d'égout sanitaire et d'aqueduc municipal.

Nonobstant les superficies et les dimensions apparaissant au tableau 3.1.1, en zones agricole ou forestière, le lotissement ne pourra créer des lots de superficies et de dimensions inférieures à celles prescrites au tableau suivant :

##### **Tableau 3.1.2**

###### **Normes minimales en zones agricole ou forestière**

ZONE	Agricole	Forestière
Superficie minimale	10 000 m <sup>2</sup> (107 642 pi <sup>2</sup> )	10 000 m <sup>2</sup> (107 642 pi <sup>2</sup> )
Ligne avant	45 mètres (147 pi)	45 mètres (147 pi)

**Article 3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS APPLICABLES AU VILLAGE DE CAP-AUX-MEULES**

**Règle générale**

Dans le village de Cap-aux-Meules, le lotissement devra respecter les normes minimales de superficie et de dimension suivantes, selon le type de zone concernée.

**Tableau 3.2.1**

**Normes minimales en zone résidentielle de type (Ra) et (Rb)**

Ligne avant	Superficie
<b>12 m</b> (40 pi)	<b>720 m<sup>2</sup></b> (7704 p <sup>2</sup> )

**Tableau 3.2.2**

**Normes minimales en zone résidentielle de type (RC)**

Aucune superficie minimale, mais un rapport maximal plancher/terrain de : 55 %
--

Note :

La zone Rc13 fait l'objet de dispositions particulières au chapitre 5 du règlement de zonage de la Municipalité.

**Tableau 3.2.3**

**Normes minimales en zone résidentielle de type (Rd)**

	Partiellement desservi	Desservi
Superficie minimale	<b>1500 m<sup>2</sup></b> (16 144 p <sup>2</sup> )	<b>900 m<sup>2</sup></b> (9684 pi <sup>2</sup> )
Ligne avant	<b>25 m</b> (82 pi)	<b>25 m</b> (82 pi)

Notes :

1. Un lot partiellement desservi bénéficie du service d'aqueduc municipal;
2. Un lot desservi bénéficie du service d'égout sanitaire et d'aqueduc municipal.
3. L'implantation d'un bâtiment dans les zones portant la dénomination Rd, n'est pas conditionnelle à son raccordement au service d'égout si ce dernier est situé à plus de 30 m (100 pi) de l'implantation projetée.

Toutefois toute construction principale, devra être raccordée au réseau municipal d'aqueduc.

### Tableau 3.2.4

#### **Normes minimales en zone périmètre urbain de type (Pu) et publique de type (Pa) et (Pb)**

Aucune superficie minimale, mais un rapport maximal plancher/terrain de : 55 %

### Tableau 3.2.5

#### **Normes minimales en zone industrielle de type (Ic)**

Aucune superficie minimale, mais un rapport maximal plancher/terrain de :

60 % édifice de 3 étages  
70 % édifice de 2 étages  
80 % édifice de 1 étage

### **Article 3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS INCLUS DANS LE CORRIDOR RIVERAIN**

#### Tableau 3.3.1

#### **Normes minimales en fonction des services**

	Superficie	Ligne avant	Profondeur	Distance entre une route, un chemin, une rue, un cours d'eau ou un lac
Lot riverain sans aqueduc et égout	3700 m <sup>2</sup> (39 590 p <sup>2</sup> )	45 m (148 pi)	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)
Lot non riverain sans aqueduc et égout	3700 m <sup>2</sup> (39 590 p <sup>2</sup> )	45 m (148 pi)	–	–
Lot riverain avec aqueduc ou égout	1875 m <sup>2</sup> (20 062 p <sup>2</sup> )	30 m (148 pi)	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)
Lot non riverain avec aqueduc ou égout	1875 m <sup>2</sup> (20 062 p <sup>2</sup> )	25 m (148 pi)	–	–
Lot riverain avec aqueduc et égout	–	–	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)
Lot non riverain avec aqueduc et égout	–	–	–	–

Notes :

1. Dans le cas des lots riverains, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.
2. Le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau. Ce corridor s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux, sa

largeur se mesure horizontalement. Elle est de 300 m en bordure des lacs et de 100 m en bordure des cours d'eau à débit régulier.

3. La zone agricole permanente est la zone décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Les particularités associées à cette zone tiennent compte de la reconnaissance des droits acquis donnés à l'exploitant en ce qui a trait au morcellement de lot sur une superficie maximale d'un demi-hectare (5000 m<sup>2</sup>).
4. Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement.
5. Un système d'égout municipal est une infrastructure publique.
6. L'objectif de salubrité publique est généralement atteint en fonction de la présence d'un réseau d'égout. Par contre, la Municipalité doit s'assurer d'une distance suffisante entre les puits pour s'assurer d'une quantité d'eau suffisante et pour éviter le surpompage des formations hydrogéologiques.
7. Un plan d'ensemble doit faire la démonstration qu'on pourrait remplacer les normes minimales de lotissement tout en assurant la salubrité publique et en garantissant l'approvisionnement en eau en qualité et en quantité. Les principes du plan d'ensemble sont :
  - Le remplacement des normes minimales de lotissement n'est admissible qu'à l'extérieur du corridor riverain;
  - L'élaboration d'un plan d'ensemble doit s'appuyer sur une étude hydrogéologique et une étude assurant le traitement optimal des eaux usées. Ce plan doit s'appliquer à l'ensemble du territoire pouvant être affecté par le projet de remplacement des normes minimales de lotissement. Il ne s'agit donc pas d'une étude terrain par terrain, mais d'une étude portant minimalement sur la portion de territoire où la Municipalité projette de remplacer les normes minimales de lotissement.

### **3.3.2 Assouplissements autorisés à l'intérieur d'un corridor riverain**

- Les normes minimales de lotissement s'appliquent à tous les lacs et cours d'eau à débit régulier (les cours d'eau intermittents ne sont pas inclus dans ces normes).
- La notion de corridor riverain ne s'applique pas aux cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 km<sup>2</sup>. Les normes de superficie majorées et les normes de profondeur ne s'appliquent qu'aux lots adjacents aux cours d'eau.
- Pour la création des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain, la profondeur exigée des lots adjacents aux lacs et aux cours d'eau à débit régulier est de 60 m. Toutefois, dans le cas où la route est existante, la profondeur minimale des lots peut être celle correspondant à la distance entre l'emprise de la route et la ligne des hautes eaux, sans toutefois être inférieure à 30 m.
- Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du règlement, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.

- La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 m si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 m.
- La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle voie de circulation constitue un parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 m.

#### **Article 3.4 Exception à la règle générale**

Un lotissement qui ne respecterait pas les normes minimales indiquées au présent chapitre, serait cependant autorisé s'il était réalisé pour agrandir un lot ou une partie de lot déjà existant, ou encore pour rendre conforme un lot dérogatoire, à la condition cependant de ne pas avoir pour effet de rendre non conforme aux dispositions énumérées ci-dessus, le terrain dont on a retiré une partie.

Un lot dérogatoire dont la situation s'est améliorée par l'ajout d'une superficie additionnelle ne peut par la suite revenir à une situation de dérogation.

Un projet de lotissement ne pourra être refusé pour le seul motif de superficie ou dimensions insuffisantes à l'égard d'un terrain 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 et qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

---

#### Article 4.1 L'emprise d'une rue

L'emprise de toute nouvelle rue publique doit être d'une largeur minimale de 12 m (39,4 pi) et sa mise en forme (pavage et accotement) doit avoir une largeur minimale de 8,5 m (28 pi).

#### Article 4.2 Cul-de-sac

La création systématique de rues se terminant en cul-de-sac est prohibée. Exceptionnellement, un lotissement créant une rue se terminant par un cul-de-sac pourra être autorisé lorsque cela s'avérera une solution esthétique et(ou) économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'aménagement d'une rue continue.

Toute rue se terminant en cul-de-sac doit être pourvue d'un cercle de virage d'un diamètre d'une largeur minimale de 33,5 m (109,9 pi).

#### Article 4.3 Virage, angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection ne devra pas être inférieur à 75 degrés. De façon générale, les intersections à angle droit seront préférées.

Il n'y aura pas d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 183 m (600 pi), ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de 122 m (400 pi).

Il n'y aura pas de courbe de rayon extérieur, inférieure à 122 m (400 pi) à moins de 61 m (200 pi) d'une intersection.

Toute intersection sur une nouvelle rue de 12 m (39,4 pi) d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 37 m (121,4 pi) minimum.

Sur une rue, les centres de deux (2) intersections devraient être à une distance minimum de 61 m (200 pi).

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS À CÉDER AUX FINS DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEUX

---

#### **Article 5.1 Obligation de céder du terrain aux fins de parcs et de terrains de jeux**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale comprenant 10 lots ou plus, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la Municipalité, aux fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à 5 % du terrain compris dans le plan soumis.

#### **Article 5.2 Emplacement du terrain ainsi cédé**

L'emplacement du terrain ainsi cédé aux fins de parcs ou de terrains de jeux est déterminé par le conseil municipal comme étant l'endroit qui lui convient pour l'établissement de tels parcs ou de tels terrains de jeux.

#### **Article 5.3 Compensation en argent**

Au lieu du terrain requis aux articles qui précèdent, le conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente à 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Aussi, selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le conseil municipal peut exiger du propriétaire qu'une partie de la redevance soit payée en argent et l'autre partie cédée en terrain.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains ainsi cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

La Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article 3.3 s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit en être versé dans le fonds spécial.

#### **Article 5.4 Enregistrement du contrat notarié**

En regard de la cession de terrains pour fins de parcs et terrains de jeux, les frais relatifs au contrat notarié et à son enregistrement sont à la charge du propriétaire cédant.

### **Article 5.5 Sentiers pour piétons**

Il est possible au conseil d'exiger des sentiers d'une largeur minimum de 4,5 m (15 pi), partout où il le jugera nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, terrains de jeux, parcs, espaces publics et plages.

Lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse 228 m (750 pi), au moins un sentier sera exigé.

### **Article 5.6 Lots affectés de servitudes pour le passage des divers services ou réseaux**

Il est aussi loisible au conseil d'exiger tous les droits de passage qu'il juge avantageux, tant au point de vue économique qu'esthétique, pour des fins publiques, tels les réseaux d'alimentation en eau et en électricité, les réseaux d'égouts et les réseaux téléphoniques.

Pour le réseau d'alimentation en électricité et les lignes téléphoniques, il doit être prévu des espaces d'au moins 1,5 m (5 pi) de largeur de chaque côté des lignes arrière et latérales des emplacements où la chose est jugée nécessaire par le conseil.

Cependant, pour le seul passage des câbles d'électricité, de téléphone ou de télévision, un espace moindre pourra être réservé de chaque côté des lignes latérales, là où le passage de ces câbles sera jugé nécessaire.

L'enregistrement de ces servitudes notariées sera requis avant l'approbation du plan définitif de lotissement. Ces servitudes pourront alors être consenties, sans frais, en faveur de la Municipalité, qui se réserve le privilège de permettre, si elle le juge à propos, aux autres services d'utilité publique, d'utiliser ces servitudes.

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS FINALES

---

#### Article 6.1 Amende

Quiconque contrevient ou permet qu'il soit contrevenu à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais; le montant de cette amende étant établi comme suit :

- 1- S'il s'agit d'une personne physique :
  - Pour une première infraction, une amende de 300 \$ et maximale de 1000 \$.
  - Pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 500 \$ et maximale de 2000 \$.
- 2- S'il s'agit d'une personne morale :
  - Pour une première infraction, une amende de 600 \$ et maximale de 2000 \$.
  - Pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 1000 \$ et maximale de 4000 \$.

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

#### Article 6.2 Constat d'infraction

Lorsqu'il constate une infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction. Il en transmet une copie au contrevenant.

#### Article 6.3 Recours judiciaires

La Municipalité peut utiliser les recours judiciaires qui s'imposent contre quiconque contrevient au présent règlement.

#### Article 6.4 Initiative des poursuites civiles

Le conseil est seul habilité à autoriser les poursuites civiles.

#### Article 6.5 Recours civil ou pénal

Afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement, ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié.

#### Article 6.6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).