

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-PHILIPPE

Règlement de lotissement numéro 402

mars 2012

Mise à jour le 29 février 2016

planía

TABLEAU DES MISES À JOUR DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 402

No règlement	Date entrée en vigueur	Objets de la modification
402-1	6 mai 2013	Modifier l'article 31
402-2	7 avril 2015	Modifier l'article 60, ajout paragraphe 13.
402-3	29 février 2016	Modifier l'article 60, ajout paragraphe 14.
402-4	5 juin 2017	Modifier les dispositions relatives à la cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, afin de ne plus exempter les secteurs de requalification.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	CONTEXTE	1-1
ARTICLE 3	RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	1-1
ARTICLE 4	TERRITOIRE ASSUJETTI	1-1
ARTICLE 5	PERSONNES ASSUJETTIES.....	1-1
ARTICLE 6	DISPOSITIONS ANTÉRIEURES	1-1
ARTICLE 7	DISPOSITIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS	1-1
ARTICLE 8	RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS	1-2
ARTICLE 9	INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT	1-2
ARTICLE 10	MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT.....	1-2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
ARTICLE 11	STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	1-2
ARTICLE 12	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	1-2
ARTICLE 13	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	1-3
ARTICLE 14	MESURES	1-3
ARTICLE 15	VARIATIONS DE SUPERFICIE OU DE DIMENSION	1-3
ARTICLE 16	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS.....	1-3
ARTICLE 17	TERMINOLOGIE	1-4
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-4
ARTICLE 18	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	1-4
ARTICLE 19	APPLICATION DU RÈGLEMENT	1-4
ARTICLE 20	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1-4
ARTICLE 21	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1-4
ARTICLE 22	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX.....	1-4
ARTICLE 23	RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE	1-4
ARTICLE 24	PORTÉE DES AUTORISATIONS	1-5
ARTICLE 25	QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE.....	1-5
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	1-5
ARTICLE 26	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉNALITÉS	1-5
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS CADASTRALES.....	2-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2-1
ARTICLE 27	PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE.....	2-1
ARTICLE 28	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	2-1
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	3-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3-1
ARTICLE 29	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	3-1
ARTICLE 30	PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	3-1
ARTICLE 31	EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT	3-2
ARTICLE 32	TERRAIN FORMANT L'EMPRISE D'UNE RUE EXISTANTE	3-3

ARTICLE 33	TERRAIN SITUÉ DANS UNE AIRE COMPORTANT DES RISQUES D'INONDATION	3-3
ARTICLE 34	CADASTRE DE COPROPRIÉTÉ ET DE COEMPHYTÉOSE.....	3-3
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	3-4
ARTICLE 35	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	3-4
ARTICLE 36	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU.....	3-4
ARTICLE 37	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	3-4
ARTICLE 38	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	3-4
ARTICLE 39	SENTIERS POUR PIÉTONS, LIEN RÉCRÉATIF ET PISTES CYCLABLES.....	3-5
ARTICLE 40	EMPRISE DES SENTIERS ET LIENS RÉCRÉATIFS	3-5
ARTICLE 41	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS.....	3-6
ARTICLE 42	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS	3-10
ARTICLE 43	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL DE SAC »	3-10
ARTICLE 44	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « GOUTTE D'EAU »	3-11
ARTICLE 45	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »	3-11
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS	3-11
ARTICLE 46	LARGEUR DES ÎLOTS.....	3-11
ARTICLE 47	LONGUEUR DES ÎLOTS	3-12
ARTICLE 48	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	3-12
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	3-12
ARTICLE 49	ORIENTATION DES TERRAINS	3-12
ARTICLE 50	DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS.....	3-12
ARTICLE 51	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DE TERRAIN	3-13
ARTICLE 52	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	3-14
SECTION 5	DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACCÈS EN FRONT DU CHEMIN PUBLIC DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS	3-15
ARTICLE 53	DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACCÈS EN FRONT DU CHEMIN PUBLIC DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS.....	3-15
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4-1
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	4-1
ARTICLE 54	GÉNÉRALITÉ	4-1
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	4-1
ARTICLE 55	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	4-1
ARTICLE 56	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER.....	4-1
ARTICLE 57	TERRAIN HORS SITE	4-2

ARTICLE 58	VALEUR DU TERRAIN	4-2
ARTICLE 59	CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN	4-2
ARTICLE 60	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	4-2
ARTICLE 61	VERSEMENT ANTÉRIEUR	4-3
ARTICLE 62	FONDS SPÉCIAL	4-4
ARTICLE 63	MODALITÉS DE LA CESSION.....	4-4
ARTICLE 64	CONTRAT NOTARIÉ.....	4-5
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE	5-1
ARTICLE 65	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	5-1
ARTICLE 66	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION OU CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	5-1
ARTICLE 67	MODIFICATION DE LA DEMANDE.....	5-1
ARTICLE 68	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....	5-1
CHAPITRE 6	LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES	6-1
ARTICLE 69	DROITS ACQUIS.....	6-1
ARTICLE 70	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	6-1
ARTICLE 71	TERRAIN SE PRÉVALANT DE DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE.....	6-1
ARTICLE 72	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT	6-1
ARTICLE 73	NORMES RELATIVES AUX INSTALLATIONS SEPTIQUES.....	6-1
SECTION 2	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-1
ARTICLE 74	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	6-1

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Philippe ».

ARTICLE 2 CONTEXTE

Le présent règlement a pour objet de régir le lotissement sur le territoire en fixant, notamment, les règles générales de procédure à suivre, les normes minimales à respecter, les modes de subdivision des lots et terrains, l'aménagement des voies de circulation et les exigences relatives aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

ARTICLE 3 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Philippe numéro 299 et tous ses amendements à ce jour.

Ces remplacements n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement et exécution.

Ces remplacements n'affectent également pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés.

ARTICLE 4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Philippe.

ARTICLE 5 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement concerne toute personne morale ou toute personne physique de droit privé ou de droit public.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS ANTÉRIEURES

Les dispositions du présent règlement priment sur toute disposition antérieure incompatible et traitant d'un même sujet.

ARTICLE 7 DISPOSITIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec toute autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

ARTICLE 8 RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS

Malgré le respect du présent règlement, quiconque effectue une intervention doit le faire en conformité avec les dispositions des lois et des règlements fédéraux, provinciaux, municipaux, y compris ceux de la Municipalité Régionale de Comté de Roussillon qui peuvent s'appliquer.

ARTICLE 9 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT

Dans le cas où un chapitre, une section, une sous-section ou un article du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal reconnu, tous les autres chapitres, sections, sous-sections et articles du présent règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 10 MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19. 1) et du *Code municipal* (L.R.Q., c. C-27.1). Toutefois, les modifications qui sont apportées aux différents codes ou à leurs annexes entrent en vigueur à la date que le Conseil détermine par résolution.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 11 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement.

Le texte placé directement sous les articles qui n'est pas identifié par un chiffre arabe suivi d'une parenthèse fermée ou d'une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermée constitue un alinéa. Un alinéa ou un article, si celui-ci ne comporte pas d'alinéa, peut être divisé en paragraphes. Ceux-ci sont identifiés par des chiffres arabes suivis d'une parenthèse fermée. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée.

ARTICLE 12 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 2) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;

- 3) l'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 4) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 5) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
- 6) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 7) les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 8) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 9) le mot « Municipalité » désigne la Municipalité de Saint-Philippe.

ARTICLE 13 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition audits tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures ou autre expression doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 14 MESURES

Toutes les mesures figurant au présent règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 15 VARIATIONS DE SUPERFICIE OU DE DIMENSION

Lorsque la superficie ou une dimension quelconque d'un lot existant à la date d'adoption du présent règlement ou suite à la rénovation cadastrale diffère de 5 % ou moins par rapport à une dimension prescrite par ce règlement, ce lot est réputé conforme au présent règlement.

ARTICLE 16 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS

Lorsqu'un amendement modifie les dimensions des terrains pour une ou des zones déterminées, cet amendement modifie la grille des usages et des normes et constitue un amendement au règlement de zonage, en vigueur, de la Municipalité de Saint-Philippe.

ARTICLE 17 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage, en vigueur, de la Municipalité de Saint-Philippe.

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage ont un sens usuel.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 18 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil de la Municipalité de Saint-Philippe.

ARTICLE 19 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Le fonctionnaire désigné constitue donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « autorité compétente » équivaut à l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné ».

ARTICLE 20 DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Municipalité de Saint-Philippe.

ARTICLE 21 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Municipalité de Saint-Philippe.

ARTICLE 22 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Municipalité de Saint-Philippe.

ARTICLE 23 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre en vue de la préparation d'une opération cadastrale ou de la production d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, l'arpenteur-géomètre doit préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en matière de cadastre.

ARTICLE 24 **PORTÉE DES AUTORISATIONS**

La délivrance d'un permis d'opération cadastrale a pour seul effet d'autoriser le dépôt auprès des autorités gouvernementales compétentes en matière de cadastre officiel.

La délivrance d'un permis d'opération cadastrale, l'examen des plans ainsi que les inspections faites par une autorité compétente sont des opérations à caractère administratif et ne doivent pas être interprétées comme constituant une garantie de qualité des plans, devis et opérations cadastrales ou de conformité avec les lois et les règlements applicables à ces travaux, non plus qu'une reconnaissance par la Municipalité de la qualité des lots pour recevoir une construction quelconque ou pour être soustrait à toute contrainte ou risque naturel lié à leur localisation ou à la composition du sol ou du sous-sol.

ARTICLE 25 **QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE**

L'autorité compétente doit présumer que le requérant d'une demande de permis est soit le propriétaire d'un immeuble, soit une personne dûment mandatée ou autorisée à présenter la demande au nom du propriétaire lorsque le requérant signe ou atteste la demande de permis. La Municipalité ne peut être tenue responsable du fait :

- 1) qu'un permis a été délivré à une autre personne que le propriétaire;
- 2) que les plans ou documents soumis et qui ont servi à la délivrance d'un permis sont erronés quant à la désignation ou à la délimitation de propriété ou quant à la tenue juridique de la possession, de l'occupation ou de la propriété;
- 3) qu'un projet visé par un permis ou un certificat est réalisé sur la mauvaise propriété ou empiète sur une propriété voisine.

SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 26 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉNALITÉS**

Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités sont celles établies à cet effet à la section traitant spécifiquement de ces dispositions au Règlement sur les permis et certificats en vigueur, de la Municipalité de Saint-Philippe.

CHAPITRE 2 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE
LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS
CADASTRALES**

SECTION 1 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

ARTICLE 27 **PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE**

Tout projet d'opération cadastrale, qu'il comprenne ou non des voies de circulation, doit faire l'objet de l'émission d'un permis d'opération cadastrale obtenu conformément aux dispositions contenues à cet effet au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Ce projet d'opération cadastrale doit, de plus, être réalisé en conformité avec le règlement du plan d'urbanisme en vigueur, avec les dispositions du présent règlement de même que de tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 28 **EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION
CADASTRALE**

L'émission d'un permis d'opération cadastrale relatif à une opération cadastrale ne peut constituer une obligation pour la Municipalité d'accepter la cession d'un terrain à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels ou d'une voie de circulation apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assurer la responsabilité civile, ni de fournir ou de construire tout service d'utilité publique. Elle n'entraîne pas non plus quelconque obligation pour la Municipalité d'émettre un permis de construction, un certificat d'autorisation ou un certificat d'occupation.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 29 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit, pour être valide, respecter toute exigence, applicable en l'espèce, contenue au présent chapitre.

De plus, tout terrain créé dans le cadre d'une opération cadastrale doit se faire suivant les règles de l'art, notamment, en évitant toute ligne de lot susceptible d'engendrer à long terme des problèmes de voisinage, la multiplication de poteaux pour l'installation d'équipements d'utilité publique, etc.

ARTICLE 30 PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- 1) la construction, sur chacun des lots créés, des usages auxquels ces lots sont destinés est possible, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement;
- 2) une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus est assurée;
- 3) les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme;
- 4) les services d'utilité publique requis sont intégrés aux divers réseaux en place;
- 5) les sites et paysages particuliers sont mis en valeur ou protégés et certains espaces sont affectés à des fins de parcs ou de sentiers récréatifs;
- 6) dans le tracé de toute subdivision nouvelle, les subdivisions existantes et à venir sont prises en compte, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions applicables, sauf s'il s'agit d'un lot destiné à un usage accessoire d'un cadastre de copropriété ou de coemphyteose qui ne soit adjacent à une voie de circulation publique. Tout plan comportant de tels résidus pourra être retourné pour étude, que ces résidus se trouvent sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.
- 7) l'orientation des lots adjacents à une route collectrice est parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.
- 8) sous réserve des droits acquis et d'une mesure d'exception spécifiquement prévue au présent règlement, une opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet :
 - a) de rendre un terrain existant non conforme à une dimension ou à la superficie exigée;

- b) d'aggraver la dérogation d'un terrain dérogatoire existant;
- c) de rendre une construction ou un usage non conforme ou d'aggraver une dérogation existante;
- d) de créer une enclave.

Ces principes de lotissement s'appliquent à tout projet d'opération cadastrale.

ARTICLE 31

EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas :

- 1) à une opération cadastrale, dans les limites du périmètre urbain, identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendu nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives; (*Modifié par le règlement no. 402-01, art. 1*)
- 2) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci;
- 3) à la partie d'un terrain de golf consacrée exclusivement au golf, à un terrain pour fins de parc, un équipement linéaire ou un équipement requis pour :
 - a) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - b) un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre ou de motoneige;
 - c) un droit de passage ou une servitude;
 - d) l'assiette d'un droit réel pour l'exploitation d'une ressource de l'État.
- 4) à une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);
- 5) lorsqu'il s'agit d'une augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain ou d'un lot et, conséquemment, de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :
 - a) le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

- b) aucun lot ou terrain ne doit être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale;
- 6) aux lots résultant d'une opération cadastrale nécessaire à la vente d'une parcelle de terrain devant desservir par une allée d'accès, un pont ou un ponceau, un terrain enclavé.
- 7) sous réserve des droits acquis, à l'égard d'un lot créé à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.
- 8) à un résidu qui n'est pas conforme au présent règlement, si ce résidu résulte d'une expropriation ou d'une vente à des fins d'intérêt public à une entente publique qui possède le pouvoir d'exproprier.

ARTICLE 32

TERRAIN FORMANT L'EMPRISE D'UNE RUE EXISTANTE

Une opération cadastrale peut être approuvée pour le terrain formant l'emprise d'une rue existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, même si la norme d'emprise prescrite n'est pas respectée, dans les cas suivants :

- 1) il s'agit d'une rue publique;
- 2) il s'agit d'une rue privée aménagée comme voie de circulation ouverte au public ou desservant une ou des propriétés construites enclavées.

ARTICLE 33

TERRAIN SITUÉ DANS UNE AIRE COMPORTANT DES RISQUES D'INONDATION

Lorsqu'un terrain est situé dans une aire comportant des risques d'inondation identifiée au plan intitulé « Contraintes naturelles et anthropiques » contenu à l'annexe C du règlement de zonage en vigueur, seules les opérations cadastrales nécessaires à une construction ou à la mise en place d'un ouvrage permis au règlement de zonage ou à l'identification d'un terrain construit sont permis.

ARTICLE 34

CADASTRE DE COPROPRIÉTÉ ET DE COEMPHYTÉOSE

Malgré toute disposition du présent règlement, et sous réserve des dispositions applicables à un projet intégré, dans le cas d'une opération cadastrale requise pour les fins de l'identification de coemphytéoses ou de copropriétés divisées, les dimensions et les superficies minimales ou prescrites s'appliquent à l'égard de chacun des terrains formant :

- 1) s'il s'agit d'un cadastre vertical, l'assiette du terrain sur lequel le numéro complémentaire en territoire rénové du plan où est situé le gros œuvre du bâtiment principal; et
- 2) s'il s'agit d'un cadastre horizontal, l'assiette d'une partie privative ou commune distincte.

SECTION 2 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

ARTICLE 35 **TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les secteurs comportant des habitats fauniques ou autres composantes environnementales d'intérêt, 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 raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

ARTICLE 36 **TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU**

- 1) Toute rue, autre que la réfection des rues existantes, doit être située à une distance minimale de 60 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac, en milieu non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout, et à une distance minimale de 45 mètres, en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout.
- 2) Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes rues, lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au premier paragraphe. Toutefois, la rue ne doit en aucun cas empiéter dans une bande d'une largeur de 15 mètres. Aucun bâtiment principal ne peut être érigé entre la rue et le cours d'eau à débit régulier, lorsqu'il s'agit du prolongement d'une rue existante à moins de 45 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac.
- 3) Les rues publiques conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

ARTICLE 37 **TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE**

La pente des rues doit être adaptée au terrain, mais elle ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 8 %. Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

ARTICLE 38 **EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION**

Les emprises des différents types de voies de circulation doivent respecter les largeurs minimales édictées au tableau suivant:

Tableau de la largeur minimale des emprises

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR
1. Artère	20
2. Voie collectrice	20

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR
3. Voie locale en zone commerciale ou industrielle	20
4. Voie locale en zone résidentielle	15
5. Sentier pour piétons	4,5

ARTICLE 39 **SENTIERS POUR PIÉTONS, LIEN RÉCRÉATIF ET PISTES CYCLABLES**

Des sentiers pour piétons, liens récréatifs ou pistes cyclables conformes aux dispositions du présent chapitre doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages des groupes « Habitation (H) », « Commerce (C) » ou des classes d'usages « Parc, terrain de jeux et espace naturel (P-1) » et « Service public (P-2) » du groupe « Public (P) », excède 200 mètres. Tout sentier pour piétons, lien récréatif ou piste cyclable doit, au sens du présent règlement, être considéré comme une voie de circulation.

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons, des liens récréatifs ou des pistes cyclables partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires ou pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc ou de services d'utilité publique.

ARTICLE 40 **EMPRISE DES SENTIERS ET LIENS RÉCRÉATIFS**

Les emprises des différents types de sentiers et liens récréatifs doivent respecter les largeurs minimales édictées au tableau suivant :

Largeur minimale des emprises

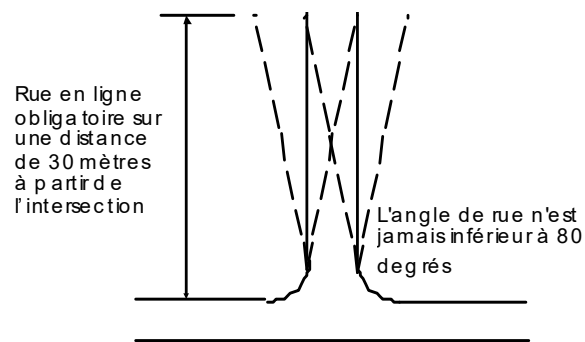
TYPE D'EMPRISE	LARGEUR MINIMALE (mètres)	DÉGAGEMENT HORIZONTAL TOTAL (mètres)
1. bande cyclable unidirectionnelle en site propre	3,75	
2. bande cyclable bidirectionnelle en site propre	5	
3. piste de vélo de montagne	1,5	
4. sentier pour piétons	0,6 à 1,2	0,6 à 1,2
5. ski de randonnée unidirectionnel		
- Sentier simple plat	1,2	2,2
- Sentier simple en descente	2	3
- Sentier double plat	2,5	3,5
- Sentier double en descente à un tracé	2,5	3,5
- Sentier double en descente à deux tracés	2,5	4,5
6. ski de randonnée bidirectionnel	2,5	3,5
- Sentier double plat	3	4
- Sentier double en descente		
7. ski nordique	1,2	3 à 4

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR MINIMALE (mètres)	DÉGAGEMENT HORIZONTAL TOTAL (mètres)
8. ski « pas de patin »	1,5	6 à 7
9. raquette	1	1
10. randonnée équestre unidirectionnelle	1	2,8
11. randonnée équestre bidirectionnelle	3	4,8
12. piste de traîneau à chiens	1,2	3
13. piste de motoneige unidirectionnelle	2,5	3,25
14. piste de motoneige bidirectionnelle	5	6
15. piste de quad unidirectionnelle	2,5	3,25
16. piste de quad bidirectionnelle	5	6

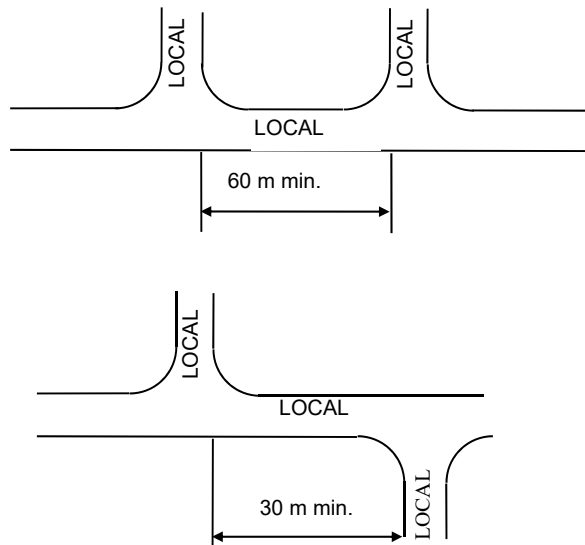
ARTICLE 41

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

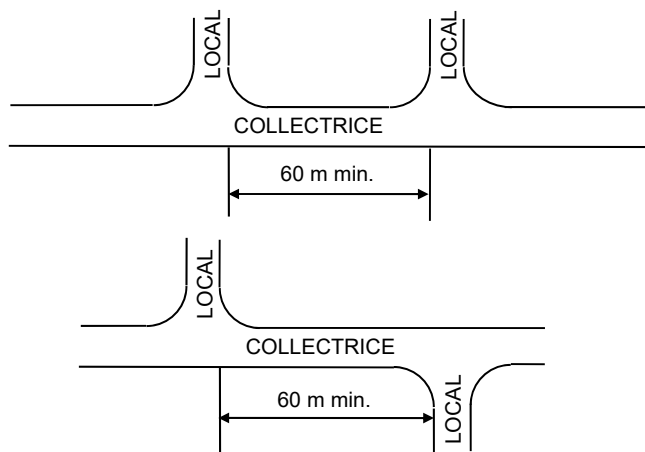
- 1) Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 degrés sur une distance minimale de 30 mètres.
- 2) L'intersection de deux rues doit être en forme de « T ». Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90 degrés. Toutefois, lorsqu'il est réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection peut être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 80 degrés ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100 degrés, et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.



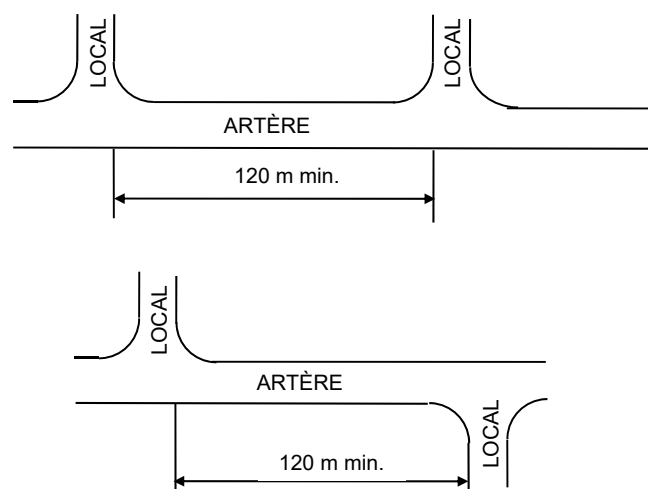
- 3) Deux intersections de deux voies locales avec une autre voie locale doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Toutefois, deux intersections de deux voies locales venant de directions opposées, avec une autre voie locale, peuvent être réduites à au moins 30 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues latérales.



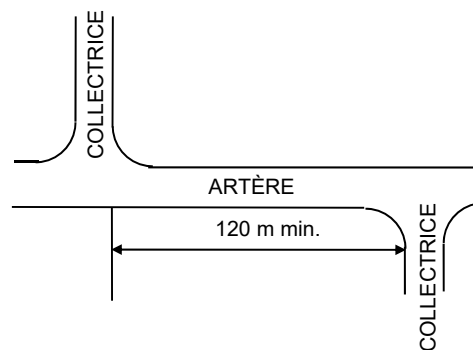
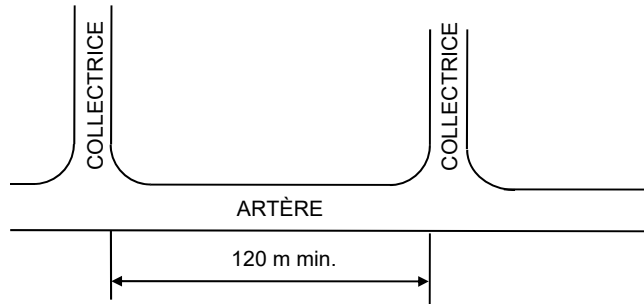
- 4) Deux intersections de deux voies locales avec une voie collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues latérales.



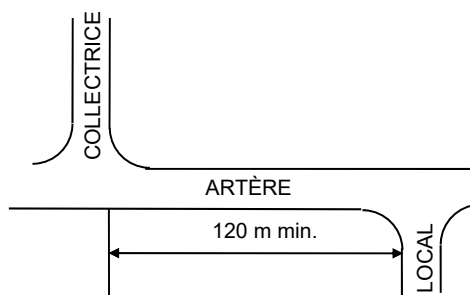
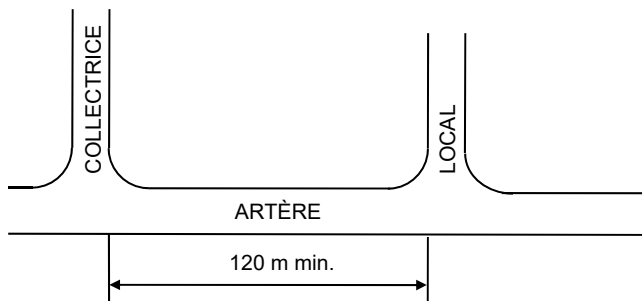
- 5) Deux intersections de deux voies locales avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues latérales.



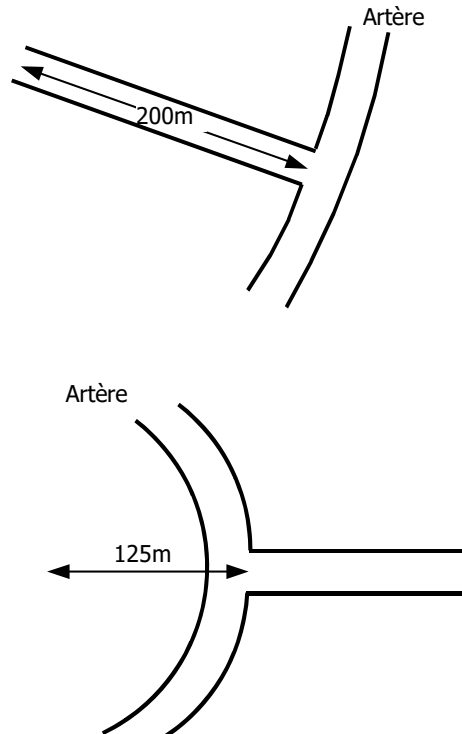
- 6) Deux intersections de deux voies collectrices avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues latérales.



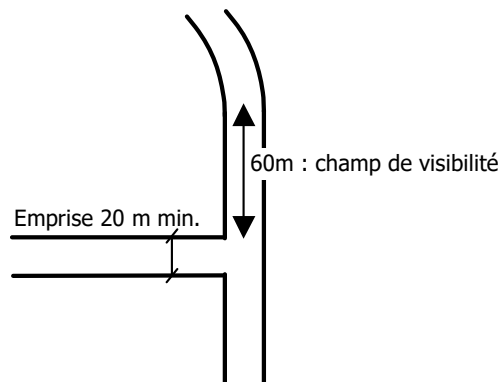
- 7) Deux intersections d'une voie locale et d'une collectrice avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues latérales.



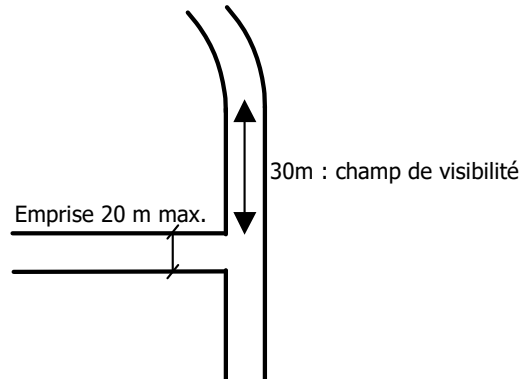
- 8) Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une voie de circulation dont le rayon est de 200 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 125 mètres.



- 9) Toute intersection avec une voie publique de circulation de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres.



- 10) Toute intersection avec une voie de circulation dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 30 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres.



- 11) Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 35 mètres d'une intersection.

ARTICLE 42

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement minimales à respecter aux intersections sont celles édictées au tableau suivant :

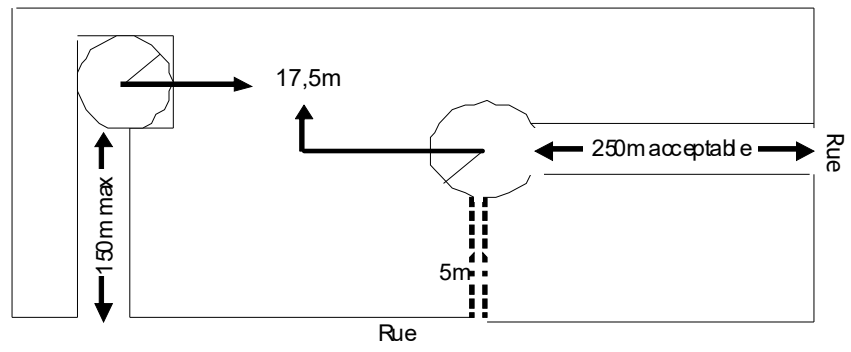
Tableau des courbes de raccordement minimales

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (mètres)
1. rencontre de deux artères	10
2. rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	10
3. rencontre de deux voies collectrices	8
4. rencontre d'une artère ou d'une voie collectrice et d'une voie locale	8
5. rencontre de deux voies locales	6
6. intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9
7. intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	10

ARTICLE 43

DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL DE SAC »

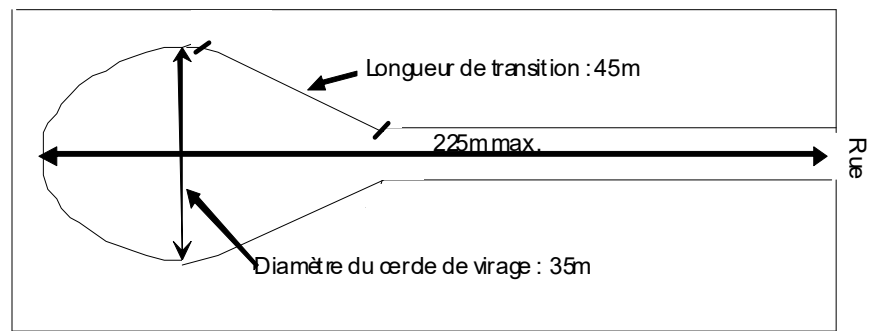
La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 150 mètres jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 250 mètres lorsqu'un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 5 mètres donnant accès à une voie de circulation ou à un parc est prévu. Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du diamètre du cercle de virage est fixée à 35 mètres.



ARTICLE 44

DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « GOUTTE D'EAU »

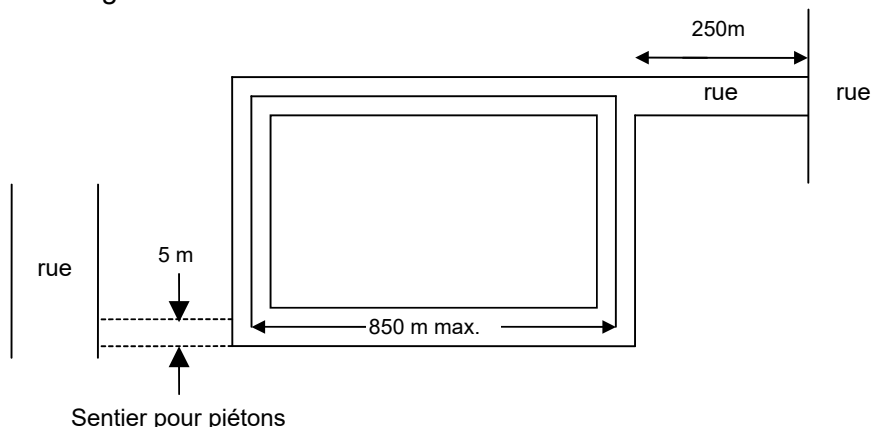
Une rue en goutte d'eau peut être centrée ou non. La longueur maximale de cette rue ne doit pas excéder 225 mètres jusqu'à l'extrémité du cercle du virage et le diamètre du cercle de virage ne peut être inférieur à 35 mètres. Une longueur de transition de 45 mètres tangente au cercle de virage doit être respectée.



ARTICLE 45

DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à 850 mètres à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 250 mètres. Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.



SECTION 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

ARTICLE 46

LARGEUR DES ÎLOTS

- 1) La largeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains bâtissables adossés.

- 2) Toutefois, dans le cas où un îlot longe une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique (ligne de haute-tension, gazoduc, oléoduc, etc.) ou une limite municipale, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une seule rangée de terrains bâtissables.
- 3) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en zones industrielles.

ARTICLE 47

LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 185 mètres, ni supérieure à 365 mètres. Toutefois, un îlot peut être d'une longueur allant jusqu'à 485 mètres si un sentier piétonnier ayant une largeur minimale de 4,5 mètres est prévu vers le milieu de l'îlot. Ce sentier piétonnier doit permettre un accès direct à une rue voisine.

Dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existante dont la longueur ne respecte pas le minimum ou le maximum prescrit par l'alinéa précédent, la partie du projet adossée à l'îlot existant ne sera pas assujettie au respect de ces dispositions.

ARTICLE 48

ORIENTATION DES ÎLOTS

Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie. De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics.

SECTION 4

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

ARTICLE 49

ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. L'écart admis est de 10 degrés. Tout lot doit avoir un accès direct à la voie publique.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives d'obtenir un meilleur ensoleillement, de préserver des vues, ou lorsque les lignes des lots occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. L'angle avec la ligne d'emprise de rue ne doit jamais être moindre que 75 %.

ARTICLE 50

DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS

Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir doit respecter les dimensions minimales prescrites à cet effet à la grille des usages et des normes de la zone où doit prendre place le projet.

ARTICLE 51

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DE TERRAIN

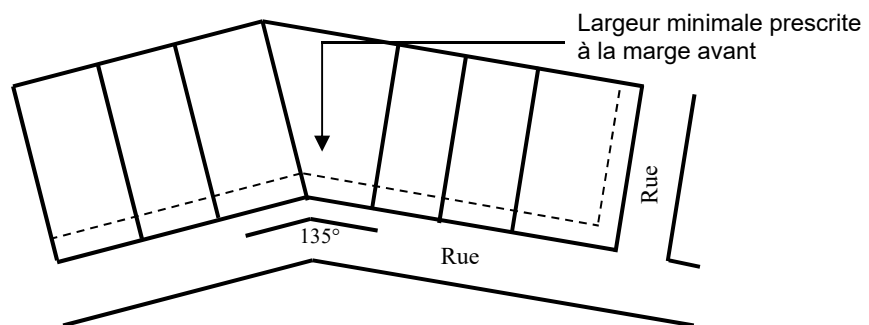
- 1) Dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant :

NORMES MINIMALES		
Terrain	Superficie	Frontage
Non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	3 000 m ²	50 m
Partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	1 500 m ²	25 m
Desservi (aqueduc et égout sanitaire)	Norme de la grille des usages et des normes	

Les règles spécifiques du tableau précédent ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts.

- 2) Dans le cas d'un terrain affecté par la présence d'une contrainte physique (pente du terrain supérieure à 15 %, ou présence d'un milieu humide, etc. sur plus de 40 % de la superficie du terrain), la superficie du terrain doit être accrue de 50 % par rapport à la superficie minimale de terrain requise à la grille des usages et des normes de la zone concernée.
- 3) Dans le cas où un terrain est situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 135 degrés, la largeur de ce terrain peut être réduite à la ligne de rue, pourvu que la largeur minimale du terrain soit respectée à la marge avant minimale prescrite à la grille des usages et des normes.

La superficie du terrain doit être conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et des normes.



La largeur d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot, pourvu que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et des normes.

- 4) Dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ou pour des fins d'accès au public, il est permis de réduire à 300 mètres carrés, la superficie minimale d'un

terrain malgré toute disposition à ce contraire. Cependant, aucune installation septique ne pourra être aménagée sur ce terrain ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment.

- 5) Dans le cas où un terrain est situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est supérieur à 20 mètres, la largeur de ce terrain peut être réduite à la ligne de rue pourvu que la largeur minimale du terrain soit respectée à la marge avant minimale prescrite à la grille des usages et des normes.

ARTICLE 52

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent aux dimensions minimales des terrains situés à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau :

Tableau des dimensions minimales des terrains à proximité d'un cours d'eau

TYPE DE TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (mètres)
Lot riverain non desservi situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac	4 000	50	75
Lot non riverain, non desservi et situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac	4000	50	Norme de la grille des usages et des normes
Lot riverain partiellement desservi situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou 300 mètres d'un lac	2 000	30	75
Lot non riverain, partiellement desservi et situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou 300 mètres d'un lac.	2000	25	Norme de la grille des usages et des normes
Lot riverain, desservi et situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou 300 mètres d'un lac.	Norme de la grille des usages et des normes	Norme de la grille des usages et des normes	45 mètres ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Dans le cas où une rue est existante et où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC le 15 avril 1983 pour les cours d'eau visés par celui-ci ou avant l'entrée en vigueur du deuxième règlement de contrôle intérimaire de la MRC le 15 mai 1997 pour les cours d'eau visés par ce dernier, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres. Pour les cours d'eau non visés par les règlements de contrôle

intérimaire de 1983 et de 1997, dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 115 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro 49, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres.

SECTION 5 **DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACCÈS EN FRONT DU
CHEMIN PUBLIC DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

ARTICLE 53 **DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACCÈS EN FRONT DU
CHEMIN PUBLIC DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

Dans un îlot déstructuré en front d'un chemin public, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un lot résidentiel à partir d'un terrain d'une profondeur de plus de 60 mètres et d'une superficie de plus de 4 hectares, un accès en propriété à la terre du propriétaire d'une largeur d'au moins 10 mètres devra être conservé.

**CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION
D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION
CADASTRALE**

**SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DES TAXES
MUNICIPALES**

ARTICLE 54 GÉNÉRALITÉ

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

**SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE
TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE
PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS**

ARTICLE 55 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT
DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS
DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit avec l'approbation du Conseil :

- 1) s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil ou du comité exécutif, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou;
- 2) verser une somme d'argent à la Municipalité ou;
- 3) prendre un tel engagement et effectuer un tel versement.

Dans tous les cas, ce calcul de la contribution est établi en fonction de l'ensemble des lots visés par l'opération cadastrale, que ces lots soient destinés ou non à former une voie de circulation et que ces lots ou parties de ces lots soient ou non en milieu aquatique.

ARTICLE 56 SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À
VERSER

- 1) La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.
- 2) Dans le cas où le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.
- 3) Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre 10 % de la superficie ou de la valeur

d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

- 4) Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

ARTICLE 57 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10 % de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

ARTICLE 58 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée :

- 1) aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité ou;
- 2) par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1);

Dans le cas d'un terrain hors site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédée.

ARTICLE 59 CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1). Les concepts applicables en matière d'expropriation servent à la déterminer. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté à cette fin par la Municipalité dans une résolution générale ou particulière.

ARTICLE 60 EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme

condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pourvu que ces lots aient déjà été subdivisés;
- 2) ABROGÉ
(Modifié par le règlement no. 402-04, art. 1);
- 3) une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;
- 4) une opération cadastrale visant à identifier les parties d'un terrain de golf qui ne serviront pas d'assiette à un bâtiment ou une dépendance autre qu'une construction légère (comme un abri) intégrée à l'aménagement paysager du parcours.
- 5) une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal;
- 6) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 7) la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du *Code civil du Québec*;
- 8) la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- 9) en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés;
- 10) l'approbation d'une opération cadastrale concernant l'aménagement d'un parc-école après entente entre la Municipalité et une commission ou organisme scolaire;
- 11) dans le cas d'une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du *Code civil du Québec*, à l'égard de la partie expropriée;
- 12) dans le cas d'une opération cadastrale effectuée non pour des fins de construction, mais pour l'obtention d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire.
- 13) ABROGÉ
(Modifié par le règlement no. 402-04, art. 1);
- 14) dans le cas d'une opération cadastrale de subdivision effectuée dans la zone P-107.
Ajouté par 402-03 entré en vigueur 29-02-2016

ARTICLE 61

VERSEMENT ANTÉRIEUR

Lorsqu'une cession ou un versement a déjà été fait antérieurement lors d'une opération cadastrale concernant le site visé, toute cession de terrain ou versement d'une somme, tel qu'établi en vertu du présent chapitre, doit être réduit de la

superficie et/ou du montant déjà cédé ou versé, au crédit du propriétaire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les dispositions suivantes s'appliquent s'il y a déjà eu un versement ou une cession antérieure :

- 1) **ABROGÉ**
(Modifié par le règlement no. 402-04, art. 2);
- 2) lorsque le versement d'une somme a déjà été effectué, toute nouvelle contribution (en terrain ou en argent) doit soustraire la portion applicable des sommes d'argent déjà versées ou les superficies de terrain que la Municipalité pourrait acquérir avec ces sommes d'argent;
- 3) la prise en compte des versements antérieurs doit inclure l'intérêt que ce capital aurait produit depuis la date de son versement jusqu'à celle du nouveau versement, et ceci, au taux applicable et en vigueur pour les arrrages de taxes.

ARTICLE 62

FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturelles ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La Municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

ARTICLE 63

MODALITÉS DE LA CESSION

- 1) À moins que le propriétaire et la Municipalité n'aient convenu autrement, le terrain à être cédé doit faire partie du terrain compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale.
- 2) Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de lot à la Municipalité pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du propriétaire.
- 3) Le propriétaire doit, à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble cédé.
- 4) Le propriétaire doit, préalablement à la cession, remettre à la Municipalité une étude de caractérisation délivrée par un ingénieur mandaté à ses frais à l'effet que l'immeuble cédé ne contrevient à aucune disposition de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) ou un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

- 5) Un terrain cédé pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels doit former un ou plusieurs lots distincts.

ARTICLE 64

CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par la Municipalité. Les frais du contrat notarié sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 65 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSIION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un projet d'opération cadastrale ne comportant pas de cession de voies de circulation ni de cession de terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels est conforme aux dispositions du présent règlement, l'autorité compétente émet le permis demandé conformément au Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 66 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION OU CESSIION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

- 1) Lorsqu'un projet d'opération cadastrale, comportant une cession de voies de circulation ou une cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagnée de tous les renseignements et documents requis, l'autorité compétente transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme sauf dans le cas où ce projet a, au préalable, fait l'objet de l'approbation d'un projet de lotissement;
- 2) Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande;
- 3) Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas de désapprobation, le Conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande;
- 4) Sur l'approbation de la demande par le Conseil, l'autorité compétente émet le permis d'opération cadastrale conformément au Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 67 MODIFICATION DE LA DEMANDE

- 1) Toute modification aux plans et documents après leurs approbations nécessitent la présentation d'une nouvelle demande;
- 2) Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, doit répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

ARTICLE 68 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

- 1) Seul le permis d'opération cadastrale constitue une autorisation de soumettre au ministère des Ressources

naturelles, de la Faune et des Parcs, l'opération cadastrale en vertu de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., c. C-1) ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du *Code civil du Québec*;

- 2) Si entre le temps de la délivrance du permis d'opération cadastrale et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, l'autorité compétente doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis d'opération cadastrale doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Municipalité;
- 3) Si le plan d'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs, dans les 6 mois de la délivrance du permis, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser l'autorité compétente et soumettre une nouvelle demande de permis d'opération cadastrale à la Municipalité, s'il désire enregistrer ladite opération.

CHAPITRE 6 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

ARTICLE 69 DROITS ACQUIS

Un lot résultant d'une opération cadastrale effectuée conformément à un règlement antérieur de la Municipalité lorsqu'il était en vigueur et déposée en temps utile auprès de l'autorité gouvernementale compétente en matière de cadastre ou résultant d'une opération de rénovation cadastrale bénéficie de droits acquis quant à ses dimensions et à sa superficie.

Ces droits acquis ne doivent pas être considérés comme faisant obstacle aux exigences relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

ARTICLE 70 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) s'appliquent.

ARTICLE 71 TERRAIN SE PRÉVALANT DE DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE

Un permis pour une opération cadastrale visant un terrain pouvant bénéficier de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire ou des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1) peut être émis, dans la mesure où elle se limite à circonscrire l'étendue du droit acquis.

ARTICLE 72 DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrains du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies minimales prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogoatoire protégé par droits acquis. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot.

ARTICLE 73 NORMES RELATIVES AUX INSTALLATIONS SEPTIQUES

Dans tous les cas de terrains ou de lots dérogoatoires aux normes minimales prescrites en vertu de ce règlement, les exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., c. Q-2, r.22) doivent être respectées ainsi que toutes les autres exigences applicables des règlements d'urbanisme.

SECTION 2 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 74 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Mairesse

Secrétaire-trésorière
adjointe

Adopté le 13 mars 2012
Entrée en vigueur le 3 juillet 2012