



MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 316-2024**

Ce document est un projet de règlement faisant l'objet d'une consultation publique et évoluera selon les commentaires.



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

LE RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT
ET SES AMENDEMENTS
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 316-2024 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Version Projet - Avril 2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.2.	BUT.....	1
1.3.	DOMAINE D'APPLICATION	1
1.4.	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.5.	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS.....	1
1.6.	MODE D'AMENDEMENT	1
1.7.	MISE À JOUR.....	2
1.8.	TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES	2
1.9.	VALIDITÉ	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.10.	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
1.11.	DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS	3
1.12.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	3
1.13.	MESURES.....	3
1.14.	TERMINOLOGIE	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.2.	APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
2.3.	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	4
2.4.	POUVOIR DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	4
2.5.	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX	4
2.6.	RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT.....	4
2.7.	RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE.....	5
2.8.	PORTÉE DES AUTORISATIONS	5
2.9.	QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE	5
2.10.	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	5
SECTION 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
2.11.	CESSION DE RUE.....	6
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UN PROJET DE LOTISSEMENT ET À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
2.13.	PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UN PROJET DE LOTISSEMENT	6
2.14.	PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
2.15.	MODIFICATION DE LA DEMANDE.....	7
2.16.	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	7
2.17.	NOUVELLE RUE.....	7
2.18.	OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ.....	8
2.19.	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE	8
2.20.	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	8
SECTION 4	INFRACTIONS ET SANCTIONS.....	8
2.21.	INFRACTIONS.....	8
2.22.	AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	9
2.23.	INITIATIVE DE POURSUITE.....	9
2.24.	ANNULATION	9
2.25.	SANCTIONS.....	10
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS CADASTRALES 11	
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	11
3.1.	CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	11
3.2.	PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE ..	11
3.3.	EXEMPTION DE L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT	11
3.4.	CADASTRE DE COPROPRIÉTÉ OU DE COEMPHYTÉOSE	13
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	14
3.5.	GÉNÉRALITÉS.....	14
3.6.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	14
3.7.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU	14
3.8.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	15
3.9.	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	15
3.10.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS	15
3.11.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS	19
3.12.	RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »	19
3.13.	RUE SANS ISSUE DE TYPE « GOUTTE D'EAU »	20
3.14.	RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE-DE-PIPE »	20

3.15.	SENTIERS PIÉTONNIERS, LIEN RÉCRÉATIF ET PISTES CYCLABLES	20
3.16.	EMPRISE DES SENTIERS, DES LIENS RÉCRÉATIFS ET DES PISTES CYCLABLES	21
3.17.	DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES	21
SECTION 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	22
3.18.	ORIENTATION DES LOTS.....	22
3.19.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS	22
3.20.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS.....	22
3.21.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	23
3.22.	EXCEPTIONS	23
3.23.	LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE	23
3.24.	LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.....	24
3.25.	LOT POUR IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT NÉCESSAIRE À L'EXPLOITATION ET L'ENTRETIEN D'UN RÉSEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE	24
3.26.	LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	24
SECTION 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS	24
3.27.	LARGEUR DES ÎLOTS	24
3.28.	LONGUEUR DES ÎLOTS	24
3.29.	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	25
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL.....	26
4.1	GÉNÉRALITÉS.....	26
4.2	EXEMPTION	26
4.3	SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER.....	27
4.4	VALEUR DU TERRAIN	27
4.5	TERRAIN HORS SITE.....	27
4.6	REPORT DE CONTRIBUTION	27
4.7	FONDS SPÉCIAL	28
4.8	MODALITÉS DE LA CESSION.....	28
4.9	ENREGISTREMENT DU CONTRAT	28
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES.....	29
5.1	DROITS ACQUIS	29
5.2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	29
5.3	LOT SE PRÉVALANT DE DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE.....	29
5.4	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	29
5.5	MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	29
5.6	NORMES RELATIVES AUX INSTALLATIONS SEPTIQUES.....	30
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	31
6.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	31

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement numéro 316-2024* » de la Municipalité de Saint-Mathieu.

1.2. BUT

Le présent règlement vise à assurer à la municipalité tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

1.3. DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient publiques ou privées et que le projet prévoit le lotissement d'un ou plusieurs lots, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné, ne libère aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.4. ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 230-2011 de la Municipalité de Saint-Mathieu 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.

1.5. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Roussillon qui peuvent s'appliquer.

1.6. MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et du *Code municipal*.

1.7. MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expressions, leur codification et leur numérotation est permise sans que ces corrections constituent un amendement.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Mathieu et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurerait en vigueur.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.10. INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) à moins que le contexte n'indique le contraire;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.11. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de zonage et de construction, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- a) S'il s'agit d'une question de localisation dans la municipalité, 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;
- b) S'il s'agit d'une question de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler, le règlement de construction s'appliquera;

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

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 une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.12. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles 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.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.13. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.14. TERMINOLOGIE

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

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la Municipalité de Saint-Mathieu.

2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3. 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-Mathieu.

2.4. POUVOIR 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-Mathieu.

2.5. DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES 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-Mathieu.

2.6. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Le propriétaire ou, le cas échéant, l'occupant, ainsi que les personnes qui peuvent être mandatées à cet effet, ont l'entière responsabilité d'effectuer une opération cadastrale selon les exigences des lois applicables et des différentes dispositions réglementaires prescrites.

Ni l'octroi d'un permis, ni l'examen des plans, ni les inspections faites par une autorité compétente ne peuvent relever le propriétaire, l'occupant ou un mandataire de sa responsabilité d'effectuer une opération cadastrale suivant les prescriptions du présent règlement.

Il appartient au propriétaire ou, le cas échéant l'occupant, d'obtenir, lorsqu'ils sont requis, des plans dûment signés par un membre en règle d'un ordre professionnel reconnu.

Le propriétaire d'un immeuble a l'obligation de se conformer à toutes les exigences du présent règlement.

2.7. 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.

2.8. PORTÉE DES AUTORISATIONS

La délivrance d'un permis de lotissement (ou 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 de lotissement (ou 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.

La délivrance d'un permis de lotissement (ou d'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.

2.9. 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 :

- a) qu'un permis a été délivré à une autre personne que le propriétaire;
- b) 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 tenure juridique de la possession, de l'occupation ou de la propriété;
- c) qu'un projet visé par un permis ou un certificat est réalisé sur la mauvaise propriété ou empiète sur une propriété voisine.

2.10. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.11. CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité, l'assiette des voies de circulation (emprise) montrées au plan et destinées à être publiques. Le propriétaire doit remettre à la Municipalité, une lettre d'engagement à cet effet. Dans le cas où le projet serait assujéti au Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux, l'engagement du propriétaire devra se faire suivant les modalités et conditions inscrites au susdit règlement.

L'emprise des voies de circulation cédée doit être libre de toute hypothèque ou de tout droit réel quelconque.

Toutefois, lorsqu'une opération cadastrale a pour fin d'identifier au plan officiel du cadastre un terrain déjà construit, les exigences du présent article ne s'appliquent pas.

2.12. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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 ce plan.

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UN PROJET DE LOTISSEMENT ET À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.13. PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UN PROJET DE LOTISSEMENT

Tout projet de lotissement, qu'il comporte ou non des voies de circulation, des parcs, terrains de jeux ou espaces naturels doit être acheminé au Service d'urbanisme qui en examine la conformité et qui transmet par la suite le dossier au comité consultatif d'urbanisme ainsi qu'au conseil municipal.

Le comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement le dossier.

Pour faire suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou désapprouve le projet de lotissement par résolution. Dans le cas de désapprobation, le conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement le projet.

2.14. PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

Lorsqu'un plan d'opération cadastrale est conforme aux dispositions du présent règlement, le Service d'urbanisme délivre le permis demandé conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.15. MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et documents après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

2.16. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSIION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une 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, le responsable de l'urbanisme transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme.

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.

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.

Sur l'approbation de la demande par le Conseil, le responsable de l'urbanisme émet le permis de lotissement conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.17. NOUVELLE RUE

L'ouverture d'une nouvelle rue nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement des permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.18. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

2.19. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, 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.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du Ministère des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme 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 de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au Ministère des Ressources naturelles dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.20. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte, une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.21. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- c) Entrave l'application du présent règlement;

d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.22. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par courrier recommandé ou par huissier, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

2.23. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal compétent peut, sur requête de la municipalité, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

Le Conseil peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19-1).

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.24. ANNULATION

Un lotissement ou une opération cadastrale fait à l'encontre du présent règlement est annulable. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

2.25. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction.

Pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 600 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1. CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

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

Toute opération cadastrale doit s'effectuer dans le respect de l'esprit du projet de lotissement préalablement approuvé, le cas échéant, par le conseil municipal. 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 (Bell-Canada, Hydro-Québec, etc.), etc.

3.2. PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

La conception d'un projet de lotissement ou d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- a) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement;
- b) une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus est assurée;
- c) les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme;
- d) les services d'utilité publique requis sont intégrés aux divers réseaux en place;
- e) 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;
- f) dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain, sauf s'il s'agit d'un lot en territoire non rénové, qui ne soit lotissable sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimensions applicables;
- g) 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.

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

3.3. EXEMPTION DE L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

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

- a) à une opération cadastrale 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;
- b) 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;
- c) à une opération cadastrale réalisée pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées;
- d) 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) ;
- e) 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 minimale requise 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. dans le cas d'un lot non rénové, l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
 - c. 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;
- f) à un terrain compris dans plusieurs lots originaires indiqués au plan de cadastre, auquel cas, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale.
- g) Dans le tracé de tout nouveau lot, il doit être tenu compte des lots ou des parties de lots existants et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu :
 - a. 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;
 - b. sauf s'il s'agit d'un lot en territoire non rénové, qui ne soit lotissable sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimension applicables.

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.

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 :

- de rendre un terrain existant non conforme à une dimension ou à la superficie exigée;
 - d'aggraver la dérogation d'un terrain dérogatoire existant;
 - de rendre une construction ou un usage non conforme ou d'aggraver une dérogation existante;
 - de créer une enclave.
- h) Sous réserve des droits acquis, les dispositions du présent règlement, tel que modifié, relatives aux dimensions et aux superficies ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové 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.
- i) Une opération cadastrale peut être approuvée, même si le résidu n'est pas conforme au présent règlement, si ce résidu résulte d'une expropriation ou d'une vente à des fins d'intérêt public.
- j) 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 :
- a. il s'agit d'une rue publique;
 - b. il s'agit d'une rue privée aménagée comme voie de circulation ouverte au public ou desservant une ou des propriétés construites enclavées.
- k) Lorsqu'un terrain est situé dans une aire comportant des risques d'inondation identifiée au plan de l'annexe « E » du règlement de zonage, 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.

3.4. CADASTRE DE COPROPRIÉTÉ OU 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 aux 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 :

- a) s'il s'agit d'un cadastre vertical, l'assiette du terrain sur lequel le lot originaire de base en territoire non rénové ou du numéro complémentaire en territoire rénové du plan est situé le gros œuvre du bâtiment principal; et
- b) 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

3.5. GÉNÉRALITÉS

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

L'ouverture de toute nouvelle voie de circulation est interdite dans les zones A (Agricole) et AD (Agricole dynamique).

Conformément au deuxième et cinquième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3.6. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues, routes et voies de circulation doit, pourvu que cela soit possible, éviter les tourbières, les lots marécageux, les lots instables et tout lot impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout lot 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 canalisations d'utilité publique. Pourvu que cela soit possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

3.7. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

Toute nouvelle voie de circulation autre que la réfection des rues existantes utilisée par des véhicules automobiles doit être située à une distance minimale de 60 mètres d'un cours d'eau 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.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies aux anciennes voies de communication lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au premier paragraphe. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter dans une bande d'une largeur de 15 mètres. Aucun bâtiment principal ne peut être érigé entre la route et le cours d'eau lorsqu'il s'agit du prolongement d'une route existante à moins de 45 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac.

La distance, mesurée à partir d'un cours d'eau, est calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

Les voies de communication 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.

3.8. 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 supérieure à 7 %. Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée. Partout où il est possible, les doubles renversés (rue en forme de S) doivent être séparés par une section droite d'une longueur d'au moins 30 mètres.

3.9. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

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

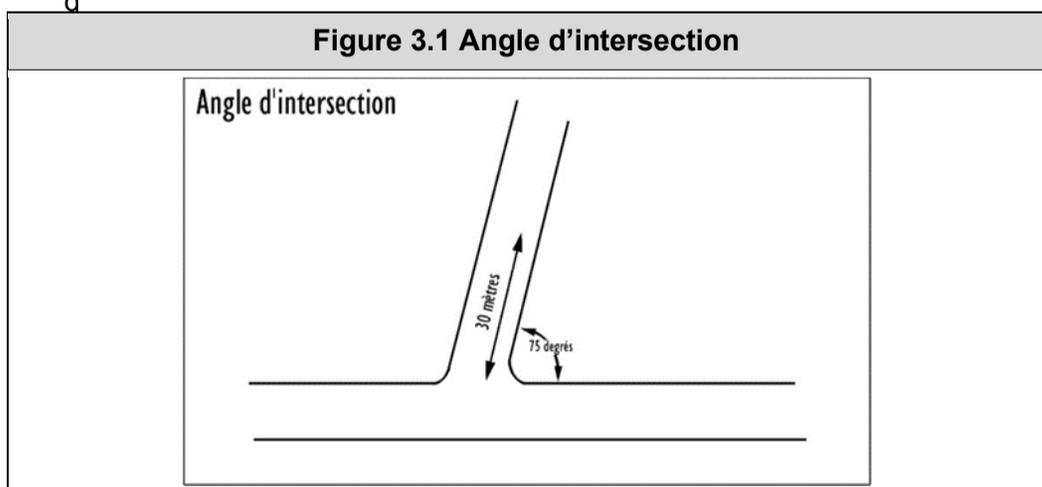
Tableau de la largeur minimale des emprises

Type d'emprise	Largeur
1. Artère	30
2. Voie collectrice	20
3. Voie locale en zone commerciale ou industrielle	20
4. Voie locale en zone résidentielle	15

3.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS

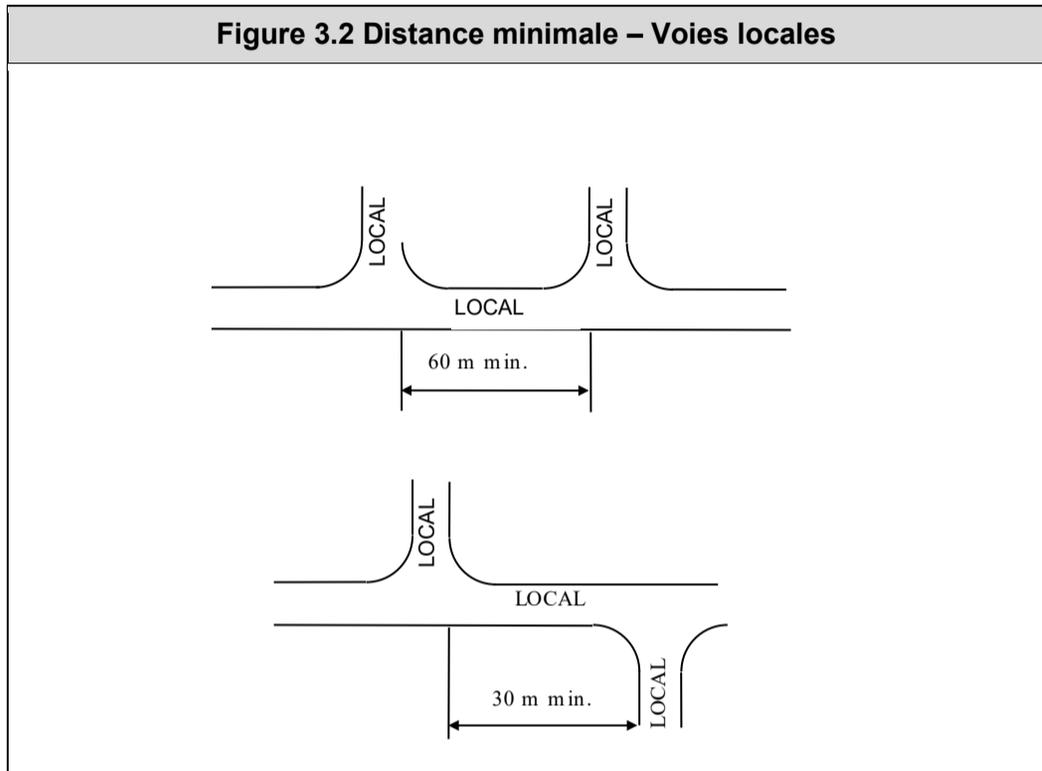
Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 degrés sur une distance minimale de 30 mètres.

L'intersection de deux (2) 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 sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 75 degrés ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100 d

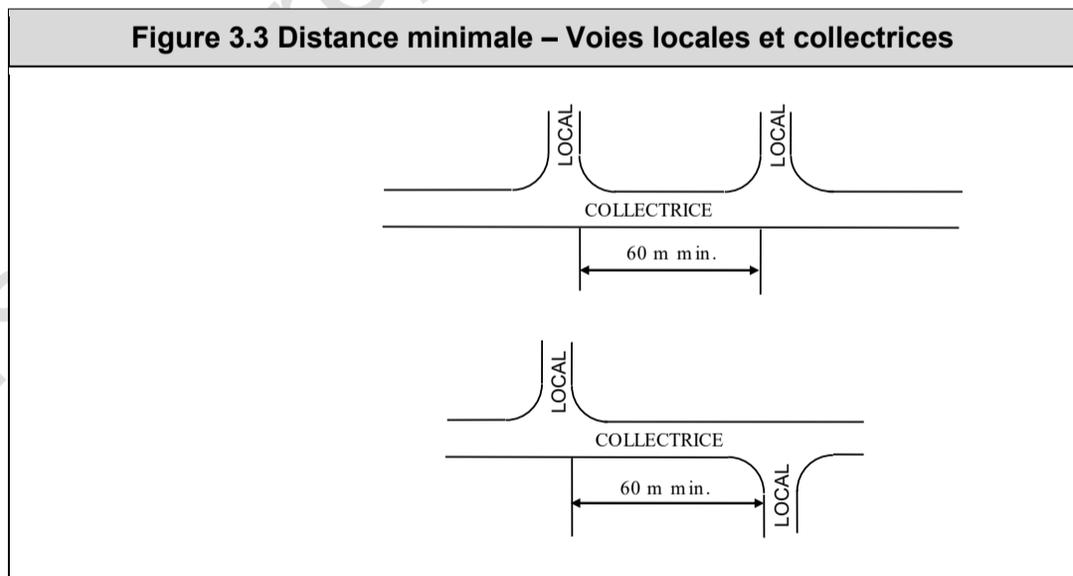


sur une distance minimale de 30 mètres.

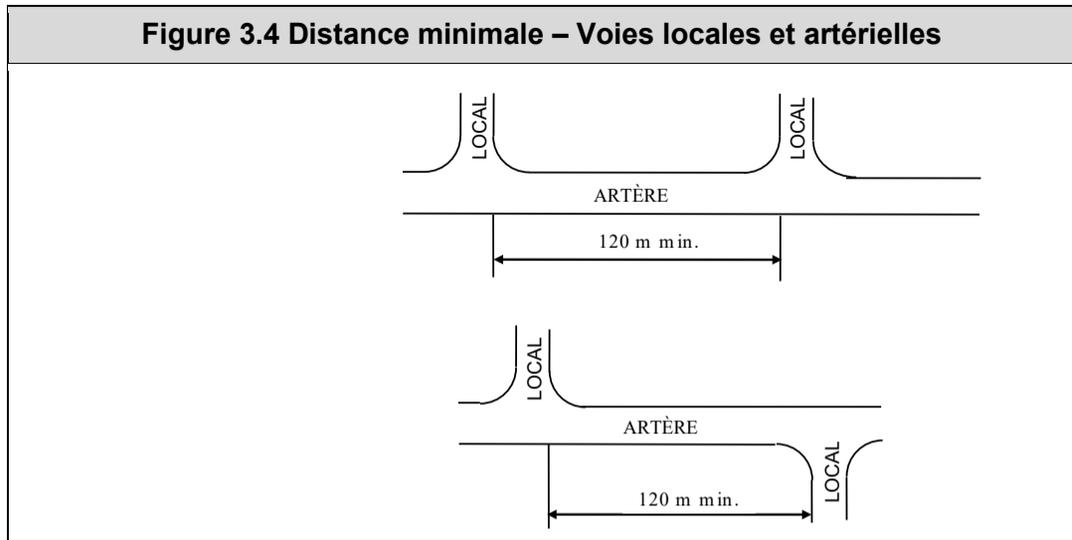
Deux intersections de deux voies locales avec une autre voie locale doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Toutefois, deux intersections de deux voies locales venant de directions opposées, avec une autre voie locale, peuvent être réduites à au moins 30 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.2 ci-bas.



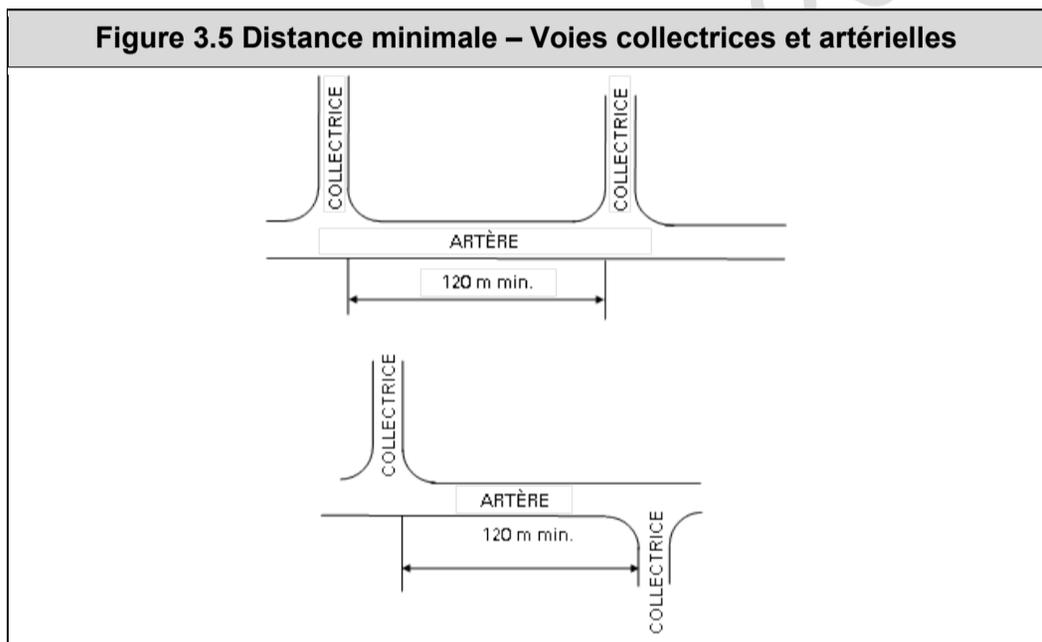
Deux intersections de deux voies locales avec une voie collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.3 ci-bas.



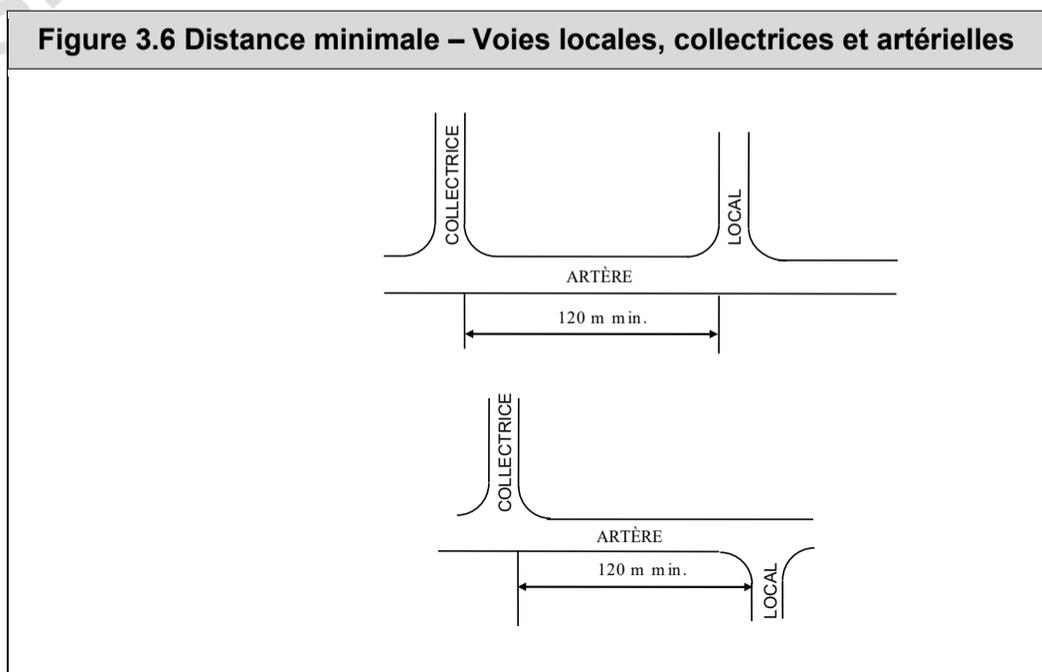
Deux intersections de deux voies locales avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.4 ci-bas.



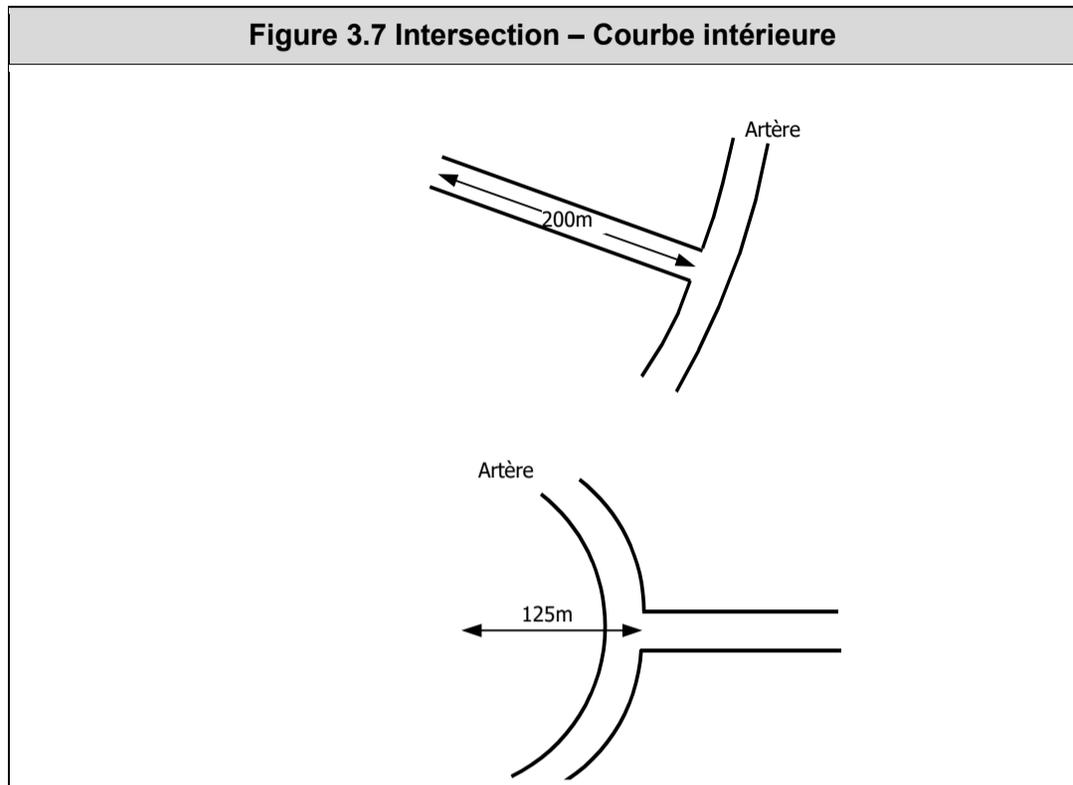
Deux intersections de deux voies collectrices avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.5 ci-bas.



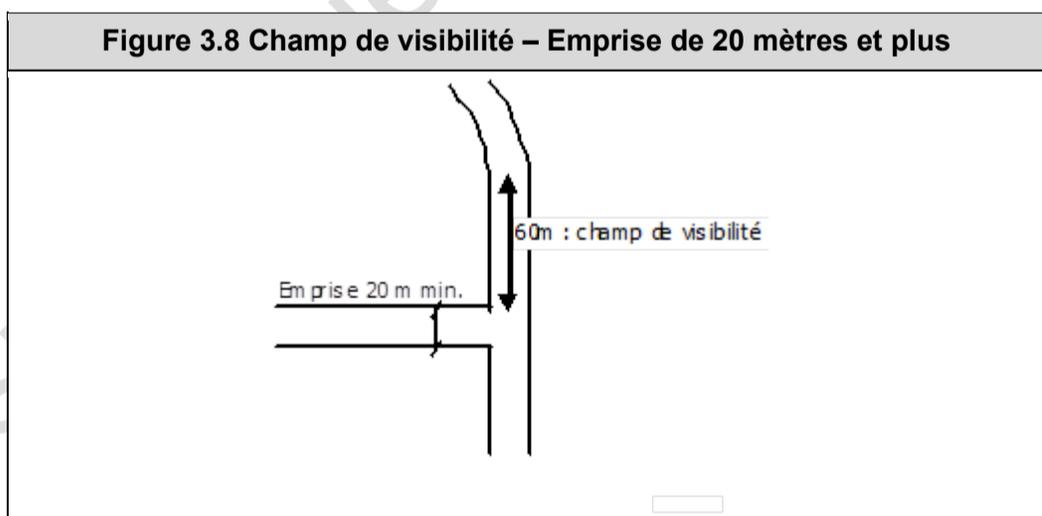
Deux intersections d'une voie locale et d'une collectrice avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.6 ci-bas.



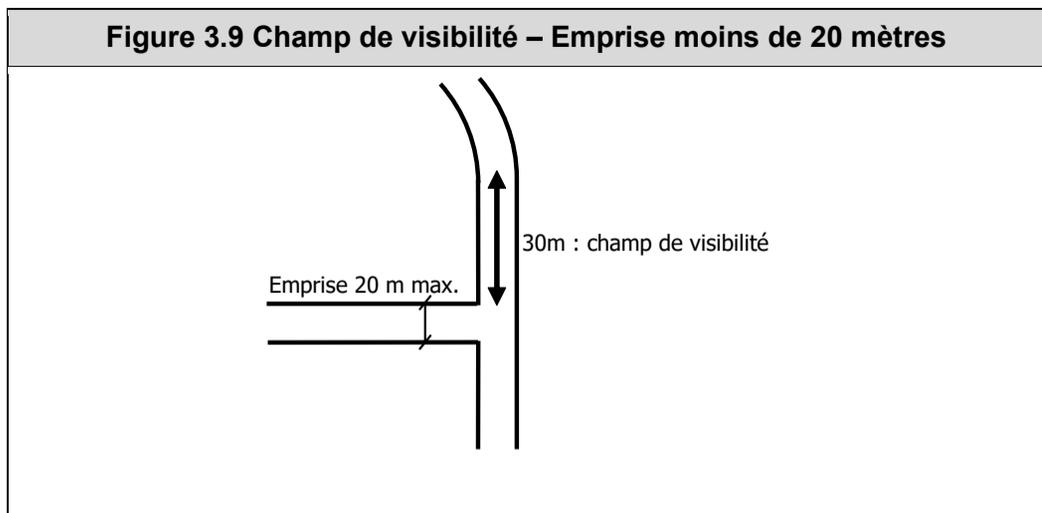
Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une voie de circulation dont le rayon est de 200 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 125 mètres. Voir figure 3.7 ci-bas.



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. Voir figure 3.8 ci-bas.



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. Voir figure 3.9 ci-bas.



Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 30 mètres d'une intersection.

3.11.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

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

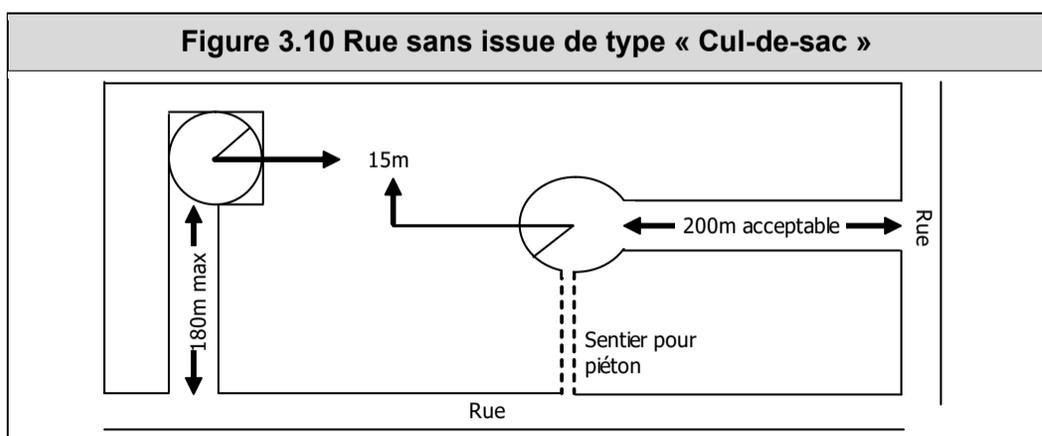
Tableau des courbes de raccordement minimales

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (mètres)
1. rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	12
2. rencontre de deux voies collectrices	12
3. rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	6
4. intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9
5. intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

3.12.

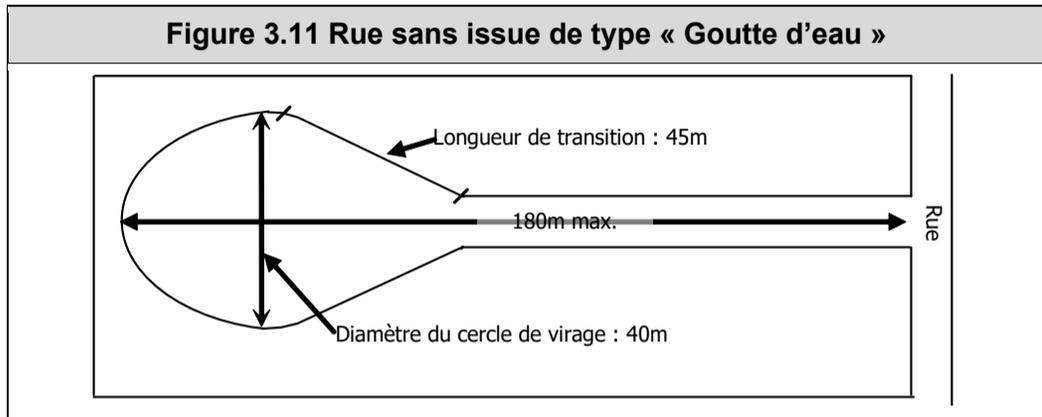
RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »

La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 180 mètres jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 200 mètres lorsqu'un sentier pour piétons est prévu 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 30 mètres. Voir figure 3.10 ci-bas.



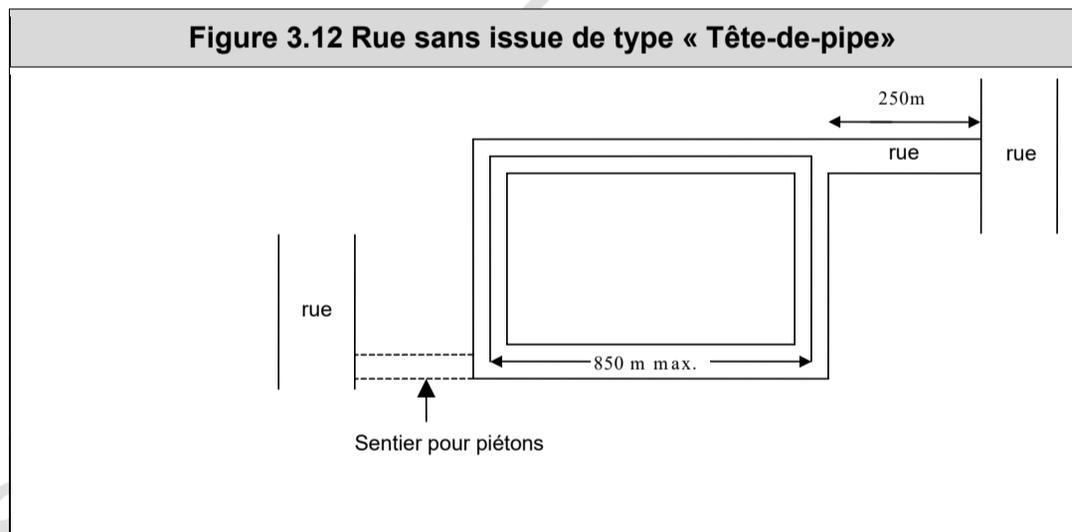
3.13. RUE SANS ISSUE DE TYPE « GOUTTE D'EAU »

Une rue en goutte d'eau peut être centrée ou non. La longueur maximale de cette rue ne doit pas excéder 180 mètres jusqu'à l'extrémité du cercle du virage et le diamètre du cercle de virage ne peut être inférieur à 30 mètres. Une longueur de transition de 45 mètres tangente au cercle de virage doit être respectée. Voir figure 3.11 ci-bas.



3.14. 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. Voir figure 3.12 ci-bas.



3.15. SENTIERS PIÉTONNIERS, LIEN RÉCRÉATIF ET PISTES CYCLABLES

Tout sentier pour piétons, lien récréatif ou piste cyclable doit, au sens du présent règlement, être considéré comme une voie de circulation devant, lors d'une opération cadastrale, être cédée à la Municipalité.

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.

3.16. EMPRISE DES SENTIERS, DES LIENS RÉCRÉATIFS ET DES PISTES CYCLABLES

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	1,2	2,2
- Sentier simple plat	2	3
- Sentier simple en descente	2,5	3,5
- Sentier double plat	2,5	3,5
- Sentier double en descente à un tracé	2,5	4,5
- Sentier double en descente à deux tracés		
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
8. raquette	1	1
9. randonnée équestre unidirectionnelle	1	2,8
10. randonnée équestre bidirectionnelle	3	4,8
11. piste de traîneau à chiens	1,2	3
12. piste de motoneige unidirectionnelle	2,5	3,25
13. piste de motoneige bidirectionnelle	5	6
14. piste de quad unidirectionnelle	2,5	3,25
15. piste de quad bidirectionnelle	5	6

3.17. DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

La Municipalité de Saint-Mathieu se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou aux fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à 2 mètres pour le passage de services aériens et de 4 mètres pour le passage de services souterrains.

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

3.18. ORIENTATION DES LOTS

Lorsque cela est techniquement réalisable, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à la ligne de rue.

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 %.

3.19. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

Les prescriptions générales quant aux dimensions minimales des terrains desservis à bâtir autorisées par le règlement de zonage en vigueur sont présentées pour chaque zone aux grilles des usages et normes apparaissant à l'annexe « B » du règlement de zonage de la Municipalité de Saint-Mathieu et est expressément référé par les présentes.

Lorsqu'un lot est situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou riverain à celui-ci, la profondeur moyenne minimale est d'au moins 45 mètres. Cependant, 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.

3.20. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant. Il est à noter qu'aucune profondeur minimale n'est exigée pour ces terrains.

Type	Superficie (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale
Non desservi	3 000	50	Voir les grilles des usages et des normes
Partiellement desservi	1 500	25	Voir les grilles des usages et des normes

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.

3.21. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Dans le cas d'un terrain situé à proximité d'un cours d'eau, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites aux tableaux suivants :

Tableau 3.2. Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain			
Lot riverain (lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau)			
Type	Superficie (m²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale moyenne
Non desservi	4 000	50	75
Partiellement desservi	2 000	30	75
Lot non riverain (lot situé à l'intérieur de 100 mètres d'un cours d'eau désigné, mais non adjacent à une rive)			
Type	Superficie (m²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale moyenne
Non desservi	4 000	50	-
Partiellement desservi	2 000	25	-

3.22. EXCEPTIONS

Les dimensions minimales édictées aux articles 3.19 à 3.21 ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- a) Une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts;
- b) Une opération cadastrale réalisée pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

3.23. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 135 degrés peut être réduite à la ligne de rue, jusqu'à un maximum de 33 % par rapport à la largeur minimale prescrite à la grille des usages et des normes pourvu que la largeur minimale du terrain soit respectée à la marge avant minimale prescrite à ladite grille.

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

3.24. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot jusqu'à un minimum de 3 mètres pourvu que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et des normes.

3.25. LOT POUR IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT NÉCESSAIRE À L'EXPLOITATION ET L'ENTRETIEN D'UN RÉSEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE

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.

3.26. LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové 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 avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction. De plus, un plan montrant le remembrement doit être présenté lors de la demande créant le lot transitoire.

SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

3.27. LARGEUR DES ÎLOTS

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

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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en zones industrielles.

3.28. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 75 mètres ni supérieure à 500 mètres. Toutefois, tout îlot d'une longueur supérieure à 200 mètres doit être traversé par au moins un sentier pour piétons.

Toutefois, 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 le paragraphe précédent, la partie du projet adossée à l'îlot existant ne sera pas assujettie au respect de ces dispositions.

3.29. 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.

Les îlots adjacents à une collectrice ou à une artère doivent principalement être orientés ou implantés de manière à réduire le nombre d'intersections sur ces rues et à privilégier les intersections sur rues locales.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

4.1 GÉNÉRALITÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement à la Municipalité, une superficie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Au lieu d'une superficie de terrain, le Conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité. Le Conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain.

4.2 EXEMPTION

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 :

- a) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure réalisée à l'intérieur des 12 derniers mois;
- c) une opération cadastrale pour fins agricoles;
- d) une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal;
- e) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- f) 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;
- g) 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;
- h) en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même du nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés;
- i) l'approbation d'une opération cadastrale concernant l'aménagement d'un parc-école après entente entre la Municipalité et une commission ou organisme scolaire;
- j) 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;
- k) 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.

4.3 SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

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 à 10% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Dans tous les autres cas, 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.

Dans tous les cas, si 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.

Le choix du type de contribution (argent ou superficie de terrain) appartient, dans tous les cas, au conseil municipal.

4.4 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 de lotissement et elle est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

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.

4.5 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'opération cadastrale future.

4.6 REPORT DE CONTRIBUTION

Dans le cas où une opération cadastrale est requise pour des fins de garantie financière, ou s'il s'agit d'une opération requise pour l'identification d'un lot résiduel en territoire rénové, le propriétaire peut convenir avec la Municipalité d'un report de la contribution relative à ces immeubles lors d'une opération cadastrale subséquente, les règles

applicables lors de cette opération subséquente s'appliquant à la contribution.

4.7 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, de terrain de jeux ou d'espaces naturels.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. 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.

4.8 MODALITÉS DE LA CESSION

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.

Les parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement de l'opération cadastrale si les terrains à céder sont compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la Municipalité avant l'émission du permis de lotissement.

Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de lot à la Municipalité aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du propriétaire.

Le propriétaire doit, à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble cédé.

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.

Un terrain cédé aux fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels doit former un ou plusieurs lots distincts.

4.9 ENREGISTREMENT DU CONTRAT

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire. Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le plan d'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

5.1 DROITS ACQUIS

Un lot résultant d'une opération cadastrale effectuée conformément à un règlement antérieur de la Municipalité lorsqu'il était en vigueur et déposé 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 aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS 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.

5.3 LOT SE PRÉVALANT DE DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'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) dans la mesure où elle se limite à circonscrire l'étendue du droit acquis.

5.4 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Malgré les dispositions relatives aux dimensions des lots du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. Le lot résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.5 MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un terrain ou un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié pour le rendre conforme au présent règlement.

Il peut également être modifié sans atteindre les dimensions et la superficie minimale exigées au présent règlement ou au règlement de zonage numéro 315-2024, tel que modifié, dans l'un des cas suivants :

- a) la modification ne rend pas dérogatoire ou n'accentue pas la dérogation d'un ou sur un terrain contigu;
- b) une dimension ou une superficie non conforme au présent règlement ou au règlement de zonage numéro 315-2024, tel que modifié, n'est pas accentuée;

- c) une dimension ou une superficie conforme au présent règlement ou au règlement de zonage numéro 315-2024, tel que modifié, n'est pas rendue non conforme à ces règlements;
- d) la modification est requise à la suite d'un bornage.

5.6

NORMES RELATIVES AUX INSTALLATIONS SEPTIQUES

Dans tous les cas de terrains ou de lots dérogatoires 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.

Version Projet - Avril 2024

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Lise Poissant, mairesse

Oleg V. Lascov, directeur général et greffier-trésorier

Version Projet - Avril 2024