



Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO
05-91

Vraie copie conforme certifiée

Ce 23 février 2011

Guyline Comtois,
Directrice générale

RÈGLEMENT NUMÉRO 5-91

PROJET DE RÈGLEMENT:	22 novembre 1990
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION:	11 décembre 1990
AVIS DE MOTION:	18 février 1991
ADOPTÉ LE:	4 mars 1991
ENTRÉE EN VIGUEUR:	10 avril 1991

AMENDEMENTS

NUMÉRO DU RÈGLEMENT	ENTRÉE EN VIGUEUR
22-91	6 MAI 1992
1-94	30 MAI 1994
7-94	19 AVRIL 1994
12-94	18 OCTOBRE 1994
5-95	4 JUILLET 1995
16-98	9 NOVEMBRE 1998
05-2002	29 AVRIL 2002
18-2002	30 OCTOBRE 2002
15-2003	28 OCTOBRE 2003
02-2005	1 ^{er} AVRIL 2005
12-2006	5 octobre 2006
09-2010	8 février 2011

TABLES DES MATIÈRES

1	DISPOSITIONS LÉGALES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1	RÈGLEMENTS ABROGÉS	1
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
1.3	CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS	1
1.4	ANNEXES	2
1.5	VALIDITÉ	2
1.6	MODE D'AMENDEMENT.....	2
1.7	RÈGLES D'INTERPRÉTATION.....	3
1.7.1	<i>INTERPRÉTATION DU TEXTE</i>	<i>3</i>
1.7.2	<i>INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES</i>	<i>4</i>
1.7.3	<i>DOCUMENT DE RENVOI</i>	<i>5</i>
1.7.4	<i>PLAN DE ZONAGE.....</i>	<i>5</i>
1.7.5	<i>GRILLE DES USAGES ET NORMES</i>	<i>5</i>
1.8	DÉFINITIONS	5
2	ADMINISTRATION	6
2.1	L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS	6
2.1.1	<i>FONCTIONS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS</i>	6
2.1.2	<i>POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS.....</i>	6
2.2	RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE	8
2.3	PERMIS DE LOTISSEMENT	9
2.3.1	<i>TRAVAUX VISÉS</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT</i>	<i>9</i>
2.3.3	<i>DÉLAI D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT.....</i>	<i>10</i>
3	LOTISSEMENT.....	11
3.1	PROCÉDURES D'APPROBATION D'OPÉRATION CADASTRALE.....	11
3.1.1	<i>PRÉSENTATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE COMPORTANT CINQ (5) LOTS ET PLUS</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>ÉTUDE DE L'AVANT-PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE.....</i>	<i>14</i>
3.1.3	<i>ÉTUDE DU PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE.....</i>	<i>15</i>
3.1.4	<i>APPROBATION DU PLAN DÉFINITIF D'OPÉRATION CADASTRALE</i>	<i>16</i>
3.1.5	<i>ACCEPTATION ET APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE COMPORTANT MOINS DE CINQ (5) LOTS.....</i>	<i>16</i>
3.1.6	<i>DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRIBUTIONS POUR FINS DE PARC, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS</i>	<i>19</i>
3.1.7	<i>ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....</i>	<i>21</i>
3.1.8	<i>CERTIFICAT DU DÉPÔT</i>	<i>21</i>
3.1.9	<i>EFFETS DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</i>	<i>22</i>
3.2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES	23
3.2.1	<i>TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....</i>	<i>23</i>
3.2.2	<i>TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....</i>	<i>23</i>
3.2.3	<i>EMPRISE DES RUES</i>	<i>23</i>
3.2.4	<i>VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ.....</i>	<i>24</i>
3.2.5	<i>CULS-DE-SAC.....</i>	<i>24</i>
3.2.6	<i>TÊTES DE PIPE</i>	<i>24</i>
3.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET ÎLOTS	25
3.3.1	<i>ORIENTATIONS DES LOTS.....</i>	<i>25</i>
3.3.2	<i>LARGEUR DES ÎLOTS</i>	<i>25</i>

3.3.3	LONGUEUR DES ÎLOTS.....	25
3.3.4	DIMENSIONS DES LOTS.....	26
3.3.5	SENTIER POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES.....	27
3.4	NORMES PARTICULIÈRES DE LOTISSEMENT.....	29
3.4.1	NORMES DE LOTISSEMENT EN ZONE AGRICULTURE (A).....	29
3.4.2	NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES SECTEURS DE RISQUES DE MOUVEMENTS DE SOL.....	29
3.4.3	AUTOROUTES ET PROFONDEUR DES TERRAINS.....	30
3.4.4	NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES POSTES D'ESSENCE ET STATIONS-SERVICE.....	30
3.4.5	LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES.....	30
3.4.6	NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES SABLÈRES.....	31
3.4.7	CAS DU CADASTRE HORIZONTAL ET VERTICAL RELATIVEMENT À LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES.....	31
4	CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	32
5	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	34
	ANNEXE " A-8 ".....	35
	MOTIFS DE REFUS.....	36
	PERMIS37	
	APPLICATION.....	37
	MOTIFS DE REFUS.....	37
	PERMIS37	

1 DISPOSITIONS LÉGALES ET INTERPRÉTATIVES

Le présent règlement est cité sous le titre de RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT.

1.1 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Tous les règlements ou toute partie de règlement régissant le lotissement, sont abrogés à toutes fins que de droit et remplacés par le présent règlement.

Sont plus particulièrement abrogés par le présent règlement: le règlement no. 2-85 ainsi que ses amendements.

Est aussi abrogée toute autre disposition incompatible ayant actuellement vigueur et effet.

Cependant, telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la paroisse de Saint-Joseph-du-Lac.

1.3 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS

À l'exception des ponts, viaducs et tunnels, tous les bâtiments ou parties de bâtiments, toutes les constructions ou parties de constructions, devant être érigés dans l'avenir de même que tous les terrains ou parties de terrains doivent être édifiés et occupés conformément aux dispositions du présent règlement. Tout bâtiment ou toute construction dont on projette de changer l'usage doit être conforme aux exigences du présent règlement, quant à son usage projeté. Tous les bâtiments ou parties de bâtiments et toutes les constructions ou parties de constructions existantes, de même que tous les terrains ou parties de terrains dont l'usage est modifié après l'entrée en vigueur du présent règlement, doivent être occupés conformément aux dispositions du présent règlement, quant à leur usage projeté.



1.4 **ANNEXES**

L'annexe A-8 jointe au présent règlement en fait partie intégrante.

1.5 **VALIDITÉ**

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.6 **MODE D'AMENDEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 123 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), le présent règlement doit être modifié ou abrogé selon les dispositions de cette loi.



1.7 RÈGLES D'INTERPRÉTATION

1.7.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

1.7.1.1 Structure de règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section et le quatrième, l'article de la sous-section en question. L'article peut lui-même être subdivisé en paragraphe et tout paragraphe peut être subdivisé à son tour, en alinéas et sous-alinéas. À titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme ci-après:

3	Chapitre
3.5	Section
3.5.1	Sous-section
3.5.1.6	Article
3.5.1.6.1	Paragraphe
3.5.1.6.1.2	Alinéa
3.5.1.6.1.2.1	Sous-alinéa

1.7.1.2 Titre et contenus

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

1.7.1.3 Temps du verbe employé

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 où elle peut s'appliquer.



1.7.1.4 Singulier et pluriel des mots

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

1.7.1.5 Le genre masculin

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.7.1.6 Sens des mots doit et peut

Avec l'emploi du mot DOIT, l'obligation est absolue; le mot PEUT conserve un sens facultatif.

1.7.1.7 Sens du mot quiconque

Le mot QUICONQUE inclut toute personne morale ou physique

1.7.1.8 Unité de mesure

Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international S.I.

1.7.1.9 Portée de l'autorisation de faire quelque chose

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.7.1.10 Prédominance du français

Dans le cas d'une traduction, le texte français prévaut.

1.7.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles, et autres



formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.7.3 DOCUMENT DE RENVOI

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

1.7.4 PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage préparé par GENDRON LEFEBVRE INC., portant le numéro 60-27960, en date du 22 novembre 1990 et dûment authentifié par le Maire et le Secrétaire-trésorier et dont il est fait mention au présent règlement, fait partie intégrante du règlement de zonage comme annexe A-1.

1.7.5 GRILLE DES USAGES ET NORMES

La grille des usages et normes et dont il est fait mention au présent règlement, fait partie intégrante du règlement de zonage comme annexe A-7.

1.8 DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur sont attribués à la section 1.8 du règlement de zonage.



2 ADMINISTRATION

Les modalités administratives applicables au présent règlement sont contenues dans le règlement sur les permis et certificats, numéro 16-2003.
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)

2.1 L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

~~L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à un fonctionnaire municipal dont le titre est l'inspecteur des bâtiments. Sa nomination et son traitement, s'il y a lieu, sont fixés par résolution du Conseil.~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)

~~Le Conseil peut nommer par résolution un ou des inspecteurs adjoints chargés de l'aider ou de le remplacer.~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)

2.1.1 FONCTIONS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

~~L'inspecteur des bâtiments voit à ce que soient, bien et fidèlement respectées, les dispositions du présent règlement.~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)

~~Il conserve une copie des dossiers de toutes les demandes relevant de sa compétence, ainsi que de l'émission de tous les permis de lotissement. Il conserve aussi des copies de tous les documents se rapportant à l'administration du présent règlement.~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)

2.1.2 POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

~~L'inspecteur des bâtiments peut:~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)

2.1.2.1 Inspection terrain

~~Visiter tout terrain pour s'assurer que les dispositions du présent règlement sont respectées.~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)

2.1.2.2 Avis de rectification

~~Faire livrer un avis écrit à un propriétaire lui prescrivant de rectifier toute situation qui n'est pas conforme au présent règlement.~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)



2.1.2.3 ~~Recommandation~~

~~Faire toute recommandation jugée utile relativement à toute matière prévue par le présent règlement.~~

~~(Modification, règl. 02-2005, art. 6)~~

2.1.2.4 ~~Émission de permis de lotissement~~

~~Émettre tout permis de lotissement pour les opérations cadastrales conformes au présent règlement. Il refuse tout permis de lotissement pour les opérations cadastrales non conformes.~~

~~(Modification, règl. 02-2005, art. 6)~~

2.1.2.5 ~~Attestation de conformité~~

~~Demander une attestation comme quoi les plans et les travaux sont effectués en conformité avec les lois et règlements des autorités provinciale et fédérale compétentes.~~

~~(Modification, règl. 02-2005, art. 6)~~



2.2 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

~~Ni l'octroi d'un permis de lotissement, ni l'approbation des plans par l'inspecteur des bâtiments ne peuvent relever le propriétaire d'un terrain de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivant les prescriptions du présent règlement, ni d'obtenir tout permis requis. Il est interdit de commencer ou de poursuivre des travaux avant l'émission du permis de lotissement lorsque requis de la municipalité.~~
(Modification, règl. 02-2005, art. 6)



2.3 PERMIS DE LOTISSEMENT

2.3.1 TRAVAUX VISÉS

~~Toute personne qui désire effectuer une opération cadastrale doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments, un permis de lotissement selon les dispositions du présent règlement.~~

2.3.2 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

~~L'inspecteur des bâtiments ne peut émettre un permis de lotissement que si:~~

2.3.2.1 Conformité

~~La demande est conforme au règlement de lotissement.~~

2.3.2.2 Plans et documents

~~La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement.~~

2.3.2.3 Tarif

~~Le tarif pour l'obtention du permis a été payé.~~



2.3.3 DÉLAI D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

2.3.3.1 ~~Demande conforme~~

~~Lorsque l'objet de la demande est conforme aux dispositions du présent règlement, le permis de lotissement demandé est émis dans les soixante (60) jours suivant la date du dépôt de la demande au bureau de l'inspecteur des bâtiments.~~

2.3.3.2 ~~Demande suspendue~~

~~Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant du permis et la demande est alors réputée avoir été déposée à la date de réception de ces renseignements additionnels.~~

2.3.3.3 ~~Demande non conforme~~

~~Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'inspecteur des bâtiments en avise, par écrit, le requérant dans les soixante (60) jours suivant la date de dépôt de la demande de permis de lotissement.~~

(Abrogé, règl. 15-2003, art. 10)



3 **LOTISSEMENT**

3.1 **PROCÉDURES D'APPROBATION D'OPÉRATION CADASTRALE**

3.1.1 **PRÉSENTATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE COMPORTANT CINQ (5) LOTS ET PLUS**

~~Le projet d'opération cadastrale comportant cinq (5) lots et plus doit être présenté par écrit, à la municipalité. Cette demande doit de plus être accompagnée d'au moins trois (3) copies des plans du projet comprenant les informations suivantes:~~

3.1.1.1 **~~Plan de cadastre des lots~~**

~~Un plan de localisation indiquant les dimensions, les limites des lots, leur numéro et leur localisation.~~

3.1.1.2 **~~Plan du réseau routier~~**

~~Les rues existantes, réservées, proposées à l'intérieur ou en périphérie immédiate.~~

3.1.1.3 **~~Plan du réseau de transport d'énergie~~**

~~Les réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications aériennes ou souterraines, les services publics municipaux d'aqueduc et d'égout existants.
(Modification, règlement 12-94 art. 4)~~

3.1.1.4 **~~Identification des droits de passage~~**

~~Les droits de passage et autres servitudes.~~

3.1.1.5 **~~Identification des immeubles à être cédés pour fins de parc~~**

~~L'emplacement, la superficie et les dimensions approximatives des terrains devant être cédés gratuitement pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.
(Remplacement, règlement 5-95 art. 2)~~



~~De plus, le plan doit montrer tout cours d'eau, lac ou fossé de drainage et leur emplacement actuel. Si des changements sont proposés à l'écoulement des eaux de ruissellement, le plan doit aussi montrer où et comment l'eau sera dorénavant acheminée.~~

~~(Remplacement, règlement 5-95 art. 2)~~

3.1.1.6 — Plan de morcellement d'ensemble

~~Un plan de projet de morcellement de terrain, portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.~~

3.1.1.7 — Identification topographique

~~Les lignes d'altitude à au moins dix (10) mètres d'intervalle.~~

3.1.1.8 — Identification des zones inondables

~~Les niveaux de récurrence dans le cas des zones inondables.~~

3.1.1.9 — Identification des zones de mouvements de sol

~~La délimitation des zones comportant des risques de mouvements de sol en fonction du niveau de risque établi à l'article 3.5.2.11 du règlement de zonage.~~

3.1.1.10 — Identification du requérant

~~Les nom, adresse et signature du ou des propriétaires et requérants en y indiquant la proportion détenue par chacun des propriétaires.~~

~~Dans le cas où un mandataire agit au lieu et place d'un ou plusieurs propriétaires, un document autorisant ladite personne à agir en son ou leurs noms doit accompagner cette demande.~~

~~De même dans le cas où une corporation, compagnie ou société est propriétaire, cette même exigence s'applique quant au porteur de la demande.~~

3.1.1.11 — Authentification de l'arpenteur

~~La date, le titre, l'échelle, le nord astronomique, la signature et le sceau de l'arpenteur-géomètre.~~



3.1.1.12 — Identification de l'usage

~~L'usage existant et l'usage projeté.~~

3.1.1.13 — Plan des bâtiments existants

~~La situation exacte des bâtiments existants inclus dans l'opération cadastrale projetée selon le cas et leur identification.~~

3.1.1.14 — Actes enregistrés

~~Lorsque le lot proposé est non conforme aux exigences du présent règlement mais possède un droit acquis en vertu de l'article 3.4.5.2 du présent règlement, une copie de l'acte ou des actes enregistrés.~~

(Agrogé, règl. 15-2003, art. 11)



3.1.2 ÉTUDE DE L'AVANT-PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

3.1.2.1 Présentation d'un avant-projet

Avant de présenter tout projet d'opération cadastrale, nécessitant une modification au plan de zonage, un avant-projet d'opération cadastrale doit être présenté à la municipalité.

3.1.2.2 Élément de contenu de l'avant-projet

Le plan accompagnant l'avant-projet doit comprendre les informations identifiées aux ~~articles 3.1.1.1, 3.1.1.2, 3.1.1.3, 3.1.1.6 et 3.1.1.12~~ du présent règlement alinéa a, b, c, g et 0 de l'article 2.2.3.1. du règlement relatif aux permis et certificats.
(Modification, règl. 15-2003, art. 12)

3.1.2.3 Intention de modifier le plan de zonage

Si le Conseil municipal a l'intention de modifier son plan de zonage, il doit faire part de sa décision au demandeur afin que celui-ci dépose un projet d'opération cadastrale selon la procédure établie aux paragraphes ~~3.1.1~~, 3.1.3 et 3.1.4 du présent règlement ainsi qu'à l'article 2.2.3.1 du règlement relatif aux permis et certificats.
(Modification, règl. 15-2003, art. 13)



3.1.3 ÉTUDE DU PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

3.1.3.1 Comité consultatif d'urbanisme

Saisi du projet, le Comité consultatif d'urbanisme doit s'assurer que le plan soumis est conforme aux dispositions du présent règlement.

3.1.3.2 Proposition de modification du comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer au requérant les modifications à faire, s'il en est, pour rendre le projet conforme aux règlements.

3.1.3.3 Transmission au conseil

Après que le requérant a satisfait aux exigences du précédent article, le Comité consultatif d'urbanisme transmet le dossier à l'inspecteur des bâtiments au Directeur ainsi qu'au Conseil accompagné de son rapport.
(Modification, règl. 02-2005, art. 7)

3.1.3.4 Délai transitoire

Si un plan définitif d'opération cadastrale conforme au projet, n'est pas soumis dans les six (6) mois de la date de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, cette recommandation devient caduque et de nul effet, de telle sorte qu'une nouvelle recommandation du projet de l'opération cadastrale est requise avant la présentation du plan définitif.



3.1.4 APPROBATION DU PLAN DÉFINITIF D'OPÉRATION CADASTRALE

3.1.4.1 Évaluation par ~~l'inspecteur municipal~~ le Directeur

Le plan définitif d'opération cadastrale en six (6) copies est soumis à ~~l'inspecteur des bâtiments~~ au Directeur qui doit s'assurer qu'il est conforme au projet déjà recommandé et aux dispositions spécifiques au présent règlement ainsi qu'à la loi.
(Modification, règl. 02-2005, art. 8)

3.1.4.2 Alternative pour conformité

Si le plan définitif n'est pas conforme, ~~l'inspecteur des bâtiments~~ le Directeur est tenu de suggérer au requérant les modifications nécessaires.
(Modification, règl. 02-2005, art. 8)

Dès que le plan définitif est conforme, ~~l'inspecteur des bâtiments~~ le Directeur le recommande, telle recommandation est transmise au Comité consultatif d'urbanisme, ainsi qu'au Conseil pour approbation.
(Modification, règl. 02-2005, art. 8)

3.1.4.3 Émission du permis

Si le plan définitif est conforme, ~~l'inspecteur des bâtiments~~ le Directeur doit émettre le permis demandé.
(Modification, règl. 02-2005, art. 8)

3.1.5 ACCEPTATION ET APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE COMPORTANT MOINS DE CINQ (5) LOTS

Dans le cas d'opération cadastrale qui comporte moins que cinq (5) lots, les tâches du Comité consultatif d'urbanisme pour les fins d'acceptation ou d'approbation sont transmises à ~~l'inspecteur des bâtiments~~ au Directeur. La présentation d'une telle opération cadastrale doit se faire selon les dispositions ~~de la sous-section 3.1.1~~ l'article 2.2.3.1 du règlement relatif aux permis et certificats, en les ajustant.
(Modification, règl. 15-2003, art. 14) (Modification, règl. 02-2005, art. 9)



~~3.1.6 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE~~

~~3.1.6.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRIBUTIONS POUR FINS DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEUX~~

~~3.1.6.1.1 Conditions préalables à l'émission d'un permis de lotissement~~

~~La condition préalable exigée du propriétaire peut être l'une des suivantes:
(Nouveau, règlement 1-94 art. 2)~~

~~— soit que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité un terrain
qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un
parc ou terrain de jeux;
(Nouveau, règlement 1-94 art. 2)~~

~~— soit qu'il verse une somme à la municipalité;
(Nouveau, règlement 1-94 art. 2)~~

~~— soit qu'à la fois, qu'il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 2)~~

~~Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan d'opération
cadastrale. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que
l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est
pas compris dans le plan.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 2)~~

~~3.1.6.1.2 Soustraction à la condition préalable~~

~~Aucune condition ne sera imposée pour une annulation, une correction ou un
remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.
En plus des cas énoncés précédemment, aucune condition ne sera imposée pour l'ajout
d'un numéro de lot sur un terrain étant déjà l'assiette d'une construction érigée
conformément à la réglementation et à l'article 3.4.5.2. De même, aucune condition ne
sera imposée dans le cas d'un terrain visé par l'article 3.4.5.2.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 3)~~

~~3.1.6.1.3 Calcul de la contribution~~

~~Dans le cas des terrains visés par le paragraphe 3.1.6.1.1, le calcul de la contribution en
terrain ou en argent doit être fait de la façon suivante:
(Nouveau, règlement 1-94 art. 4)~~

~~Compte tenu, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été
fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site, la
contribution sera calculée de la façon suivante:
(Nouveau, règlement 1-94 art. 4)~~

~~— 5% en terrain et 2% en argent dans les zones résidentielles lorsque l'opération
cadastrale implique plus de quatre lots;
(Nouveau, règlement 1-94 art. 4)~~



- ~~7% en argent dans les zones résidentielles lorsque l'opération cadastrale implique moins de quatre lots pour l'ensemble du terrain visé;
(Nouveau, règlement 1-94 art. 4)~~
- ~~7% en argent dans les zones agricoles lors de l'établissement de résidences;
(Nouveau, règlement 1-94 art. 4)~~
- ~~7% en argent dans les zones commerciales et industrielles;
(Nouveau, règl. 1-94 art. 4)~~
- ~~pour tous les autres types de zone ou d'usage, la contribution sera de 7% en argent à moins que le Conseil demande une contribution en terrain;
(Nouveau, règl. 1-94 art. 4)~~
- ~~dans le cas où le terrain visé comme contribution n'est pas compris dans le plan, les règles de calcul ainsi que le maximum de 10% prévu selon la Loi ne s'appliquent pas.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 4)~~

3.1.6.1.4 Établissement de la valeur des terrains

~~Pour l'application du paragraphe 3.1.6.1.3, la valeur du terrain ou du site devant être cédé est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie selon les concepts applicables en matières d'expropriation.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 5)~~

~~Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 5)~~

~~Les deux précédentes conditions s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain que ceux précédemment visés si cette valeur doit être établie pour l'application des règles de calcul prévues au paragraphe 3.1.6.1.3.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 5)~~

~~Malgré les conditions précédemment énoncées, le Conseil peut établir la valeur d'un terrain à partir du rôle d'évaluation foncière de la municipalité. Dans un tel cas, si un terrain dont la valeur doit être établie constitue, à la date du dépôt du plan, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F.2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, on en revient aux conditions préalablement présentées.
(Nouveau, règlement 1-94 art. 5)~~



3.1.6.2 Cessions de rues

~~Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci, telles que montrées sur le plan et destinées à être publiques.~~

3.1.6.3 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 le plan.~~

3.1.6.4 Services publics

~~Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'assurer que son projet prévoit l'existence des réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications, la proximité d'un ouvrage public et de la présence ou l'absence d'installations septiques ou de services publics municipaux (Modification, règlement 12-94 art. 2)~~

~~Ledit propriétaire devra également s'assurer que les services publics municipaux d'aqueduc et d'égout desservant son immeuble sont raccordés au réseau central d'assainissement des eaux de la municipalité et, à cet effet, défrayer les coûts inhérents à un tel raccordement. (Modification, règlement 12-94 art. 2)~~

3.1.6.5 Compensation

~~Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire des immeubles compris dans le plan doit verser à la municipalité une somme forfaitaire de 1 440,00\$ par terrain à être desservi par les services publics municipaux. (Nouveau, règlement 12-94 art. 3) (Abrogation, règlement 18-2002 art. 4)~~

3.1.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRIBUTIONS POUR FINS DE PARC, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

3.1.6.1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'émission du permis de lotissement de ce plan, remplir l'une des conditions suivantes, selon le choix du Conseil :

- céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité, un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;



- verser à la municipalité, un montant en argent équivalant à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;

- céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité, un montant en argent.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan d'opération cadastrale. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le plan.

3.1.6.2 EXEMPTION À LA CONDITION PRÉALABLE

Les conditions préalables prescrites à l'article 3.1.6.1 ne s'appliquent pas à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale dans les cas suivants :

- une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de l'identification cadastrale d'un lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;

- une opération cadastrale qui vise un site sur lequel une cession d'un terrain ou un versement d'une somme d'argent a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;

- une opération cadastrale pour des fins agricoles;

- une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble de copropriété divise;

- une opération cadastrale nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;

- une opération cadastrale qui vise un lot utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique;

- une opération cadastrale qui vise l'ajout de l'identification cadastrale d'un lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;

- une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel la construction d'un bâtiment est prohibée par le Règlement de zonage.

- une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel un bâtiment principal est construit et dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;

- une opération cadastrale qui vise l'ajout d'un numéro de lot sur un terrain étant déjà l'assiette d'une construction érigée conformément l'article 3.4.5.2. De même, aucune condition ne sera imposée dans le cas d'un terrain visé par l'article 3.4.5.2.



3.1.6.3 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DES TERRAINS

Pour l'application de l'article 3.1.6.1, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire, la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Elle est établie selon l'une des conditions suivantes :

- si, à la date applicable, le plan relatif à une opération cadastrale porte sur la création de moins de cinq (5) lots et que le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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).

- Nonobstant ce qui précède, si le terrain est l'objet d'une opération cadastrale visant la création de cinq (5) lots et plus ou si sa superficie et ses dimensions sont suffisantes pour permettre la création de cinq (5) lots et plus, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

3.1.7 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Le permis de lotissement est obligatoire, il doit nécessairement accompagner la demande d'enregistrement de l'opération cadastrale au ministère de l'Énergie et des Ressources.

Si le projet d'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources, dans les douze (12) mois de la date de délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet et une nouvelle demande de permis doit être effectuée.

3.1.8 CERTIFICAT DU DÉPÔT

Lorsque l'arpenteur-géomètre reçoit l'approbation de sa requête en dépôt du service du cadastre, il doit transmettre ~~à l'inspecteur des bâtiments~~ au Directeur une copie authentique du plan cadastral et du livre de renvoi, ces documents devant être versés dans les archives municipales et une copie conforme, des documents authentifiés par la signature ~~de l'inspecteur~~ du Directeur, doit être transmise au service d'évaluation foncière du terrain visé.

(Modification, règl. 02-2005, art. 10)



3.1.9 EFFETS 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 ~~l'inspecteur des bâtiments~~ le Directeur d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues et voies proposées apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues ou voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile, ni de fournir des services d'utilité publique.
(Modification, règl. 02-2005, art. 11)



3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

Le tracé des voies collectrices, distributrices et rues locales, doit être conforme au tracé projeté des voies de circulation, tel que l'on retrouve au plan d'urbanisme de la municipalité.

3.2.1 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des collectrices, distributrices et rues locales doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. En autant que cela est possible, leur tracé doit respecter les boisés et rangées d'arbres.

De plus, dans les secteurs à risques de mouvements de sol tels qu'identifiés au plan d'urbanisme de la municipalité (plan 4/4) et tel que spécifié à l'article 3.5.2.11 du règlement de zonage, la construction de toute rue est interdite.

Font cependant exception:

- les rues au sommet d'un talus, à condition de respecter une marge de recul équivalent à deux fois la hauteur du talus;
(Modification, règlement 22-91 art. 1)
- les rues au pied d'un talus, à condition de respecter une marge de recul équivalent à une (1) fois la hauteur du talus;
- toutefois, une réduction des marges de recul est permise si une étude démontrant la possibilité d'implanter une rue sans danger est présentée à la municipalité.

3.2.2 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue doit être adaptée à la topographie naturelle du terrain. Toute pente accentuée doit être dissociée d'une courbe accentuée.

La pente maximale ne doit pas être supérieure à:

- dix pour-cent (10%) pour toute voie collectrice ou distributrice;
- douze pour-cent (12%) pour toute rue locale.

3.2.3 EMPRISE DES RUES

Les rues locales doivent avoir une emprise d'une largeur minimale de dix-sept (17) mètres. Pour les voies collectrices et distributrices, la largeur minimale de l'emprise est de dix-huit mètres et trente (18,30) centimètres.



Nonobstant ce qui précède, la largeur minimale d'une emprise d'une rue locale comportant un égout pluvial peut être réduite à 15 mètres.
(Modification, règlement 18-2002 art. 2)

3.2.4 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle d'intersection doit être à quatre-vingt-dix (90) degrés. Cependant, un angle d'intersection peut être moins de quatre-vingt-dix (90) degrés mais jamais inférieur à soixante-quinze (75) degrés.

Sur une même voie collectrice ou distributrice, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres.

Sur une même voie locale, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de cinquante-quatre (54) mètres.

Les intersections des rues locales avec les voies collectrices et distributrices devront être situées à au moins cent vingt (120) mètres les unes des autres.

Partout où il est sera possible, les doubles courbes devront être séparées par une section droite d'au moins trente (30) mètres.

3.2.5 CULS-DE-SAC

Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze (15) mètres.

3.2.6 TÊTES DE PIPE

Les rues en tête de pipe doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas deux cent cinquante (250) mètres et une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine; cette voie doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres. Le parcours d'une rue en tête de pipe, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante (850) mètres.



3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET ÎLOTS

3.3.1 ORIENTATIONS DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, et comporter un angle minimal de soixante (60) degrés, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.3.2 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les aires des lots, contenues dans les dispositions du règlement de zonage et de la grille des usages et normes. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés.

3.3.3 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit jamais être supérieure à plus de dix (10) fois le frontage minimal d'un lot prescrit dans la zone. La distance pourra être portée à quinze (15) fois si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de trois (3) mètres est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès à une rue voisine.



3.3.4 DIMENSIONS DES LOTS

La superficie minimale des lots exigible par la municipalité pourra être modifiée selon que l'immeuble qui n'était relié à aucun service ou à un (1) seul devienne par la suite relié à un (1) ou deux (2) services privés ou publics municipaux, selon le cas.
(Modification, règlement 16-98 art. 1)

3.3.4.1 Superficie, frontage et profondeur des lots

À moins qu'il ne soit spécifié autrement ailleurs dans le présent règlement, les dimensions d'un lot doivent être conformes aux normes minimales de superficie ci-après exigées, soit:
(Remplacement, règlement 16-98 art. 2)

3.3.4.1.1 Superficie de lot requise dans le cas d'un immeuble sans service

Dans le cas d'un immeuble qui n'est pas relié à aucun service public municipal d'aqueduc ou d'égout, ledit immeuble devra avoir une superficie minimum de trois mille mètres carrés (3 000 m.c.);
(Remplacement, règlement 12-94 art.4)

3.3.4.1.2 Superficie de lot requise dans le cas d'un immeuble avec un seul service

Dans le cas d'un immeuble qui n'est relié qu'à un (1) seul service public municipal d'aqueduc ou d'égout, ledit immeuble devra avoir une superficie minimum de mille cinq cent mètres carrés (1 500 m. c.);
(Remplacement, règlement 12-94 art. 4)

3.3.4.1.3 Superficie de lot requise dans le cas d'un immeuble deux services (égout sanitaire et aqueduc)

Dans le cas d'un immeuble qui est relié aux services publics municipaux d'aqueduc et d'égout, ledit immeuble devra avoir une superficie minimum de quatre cent cinquante mètres carrés (450 m. c.);
(Remplacement, règlement 12-94 art. 4) (Remplacement, règlement 16-98 art. 3)

3.3.4.1.4 Grille des usages et normes

Le frontage, la profondeur et la superficie des lots doivent être conformes à la grille des usages et normes notamment dans chacune des zones où sont exigées des normes qui diffèrent des mesures de la présente section du règlement de lotissement et sur lesquelles elles ont préséance.
(Remplacement, règlement 5-95 art. 1) (Remplacement, règlement 16-98 art. 4)



3.3.4.2 Profondeur des lots de forme irrégulière

La profondeur moyenne des lots de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à quinze pour-cent (15%) de la profondeur moyenne minimale prévue à la grille des usages et normes. Toutefois, la profondeur moyenne du lot ne doit jamais être moindre que vingt-cinq (25) mètres.

De plus, la norme de superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes.

3.3.4.3 Frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe

Le frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne de l'emprise de la rue jusqu'à quarante pour-cent (40%) du frontage minimal prévu à la grille des usages et normes. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que quatorze (14) mètres et ce, pourvu que la largeur du lot à la ligne de construction respecte le frontage minimal exigé et que la largeur arrière du lot soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes.

3.3.4.4 Frontage des lots de forme irrégulière

Le frontage des lots de forme irrégulière peut être diminué à la ligne d'emprise de la rue jusqu'à quarante pour-cent (40%) du frontage minimal prévu à la grille des usages et normes. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que quatorze (14) mètres et ce, pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue.

3.3.4.5 Services publics

Malgré les normes minimales de lotissement du présent règlement, il est permis de réduire la superficie minimale d'un lot destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ou à leurs réseaux ou de toute autre utilisation à des fins publiques ou communautaires ne nécessitant pas l'installation d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées conforme à la réglementation provinciale.

3.3.5 SENTIER POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois (3) mètres doivent être prévus pour faciliter, tant du point de vue économique qu'esthétique, l'écoulement dans les réseaux d'alimentation en eau, réseaux d'égouts et de faciliter la circulation des piétons.



Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique, pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Ces servitudes ou droits de passage devront être notariés et avoir une largeur minimale d'au moins un mètre et cinquante (1,50) centimètres, mesurée de chaque côté des lignes latérales ou arrière des lots.

Les prescriptions s'appliquant aux marges de recul latérales et arrière continueront de s'appliquer indépendamment de la largeur des servitudes exigée, en autant que la largeur des servitudes soit moindre que la largeur des marges de recul concernées.

Aucune construction ou ouvrage, à l'exception des clôtures, ne sont autorisés à l'intérieur de ces servitudes ou droits de passage.



3.4 NORMES PARTICULIÈRES DE LOTISSEMENT

3.4.1 NORMES DE LOTISSEMENT EN ZONE AGRICULTURE (A)

Dans les zones Agriculture (A), le frontage minimal du terrain doit être de cinquante (50) mètres et la profondeur moyenne de quarante-cinq mètres et cinquante (45,50) centimètres. La superficie minimale doit être de quatre (4) hectares, sauf les lots adjacents à un chemin public existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, où la superficie minimale est réduite à mille cinq cents (1 500) mètres carrés, le frontage minimal à vingt-cinq (25) mètres et la profondeur moyenne minimale à trente (30) mètres, s'il y a un service public municipal d'aqueduc ou d'égout; s'il n'y a ni service public municipal d'aqueduc, ni service public municipal d'égout sanitaire, la superficie minimale est réduite à deux mille cinq cents (2 500) mètres carrés avec un frontage minimal de trente-huit (38) mètres et une profondeur moyenne minimale de trente (30) mètres.
(Modification, régl. 12-94 art. 1)

S'il y a un service public municipal d'aqueduc et d'égout, la superficie minimale est réduite à sept cent cinquante (750) mètres carrés, le frontage minimal à vingt-quatre (24) mètres et la profondeur moyenne minimale à trente (30) mètres.
(Modification, règlement 12-94 art. 1)

3.4.2 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES SECTEURS DE RISQUES DE MOUVEMENTS DE SOL

Dans les secteurs de risques de mouvements de sol délimités au plan d'urbanisme de la municipalité (plan 4/4) et tel que spécifié à l'article 3.5.2.11 du règlement de zonage, toute opération cadastrale doit respecter les dispositions suivantes:

- dans les secteurs de risque élevé de mouvements de sol, toute opération cadastrale est interdite;
- dans les secteurs de risque moyen de mouvements de sol, le lotissement est permis uniquement lorsqu'une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence. Dans ce cas, la superficie minimale du lot est de quatre mille (4 000) mètres carrés;
- en secteur de risque faible, cette superficie peut être réduite à mille cinq cents (1 500) mètres carrés si le lot est desservi par les services publics municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ou par le service public municipal d'égout sanitaire seulement.

(Modification, règlement 12-94 art. 1)



3.4.3 AUTOROUTES ET PROFONDEUR DES TERRAINS

Dans les zones Résidence R-1, R-2 et Mixte (M), s'il n'y a pas de rues parallèles et adjacentes à une autoroute et qu'il est prévu une rangée de terrains entre celle-ci et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de cinquante (50) mètres. Dans les zones R-3, la profondeur moyenne minimale de ces terrains doit être portée à quatre-vingt-dix (90) mètres.

3.4.4 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES POSTES D'ESSENCE ET STATIONS-SERVICE

Les normes de lotissement à observer pour les postes d'essence et stations-service, avec ou sans lave-autos, sont les suivantes:

- Avec services publics municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire:
(Modification, règlement 12-94 art. 1)
 - superficie minimale du terrain: mille (1 000) mètres carrés;
 - frontage minimal du terrain: trente (30) mètres;
 - profondeur moyenne minimale du terrain: trente (30) mètres.

- Avec un seul service ou aucun service public municipal d'aqueduc ou d'égout sanitaire:
(Modification, règlement 12-94 art. 1)
 - superficie minimale du terrain: trois mille (3 000) mètres carrés;
 - frontage minimal du terrain: quarante (40) mètres;
 - profondeur moyenne minimale du terrain: quarante (40) mètres.

3.4.5 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

3.4.5.1 Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Dans toute les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur moyenne minimales des lots cadastrés, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas; toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition du présent règlement ou du règlement de zonage ou du règlement de construction.



3.4.5.2 Terrains en partie de lot par tenants et aboutissants

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur moyenne minimales des terrains en partie de lot par tenants et aboutissants ne s'appliquent pas s'ils peuvent être cadastrés conformément aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), dont le texte apparaît à l'annexe A-8 du présent règlement; toutefois, l'usage de tels terrains est sujet à toute autre disposition du présent règlement ou du règlement de zonage ou du règlement de construction.

3.4.5.3 Agrandissement d'un lot ou terrain dérogatoire

Nonobstant les normes minimales de lotissement prescrites, une opération cadastrale ayant pour but d'agrandir un lot ou un terrain dérogatoire sera permise dans la mesure où elle ne rend pas un lot ou un terrain contigu dérogatoire ou plus dérogatoire. L'opération cadastrale ainsi envisagée ne doit cependant pas former plus d'un lot distinct ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, pas plus d'un lot par lot originaire.
(Nouveau, règlement 22-91, art. 2)

3.4.6 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES SABLIERES

Dans la zone P-4 322-1, aucune opération cadastrale n'est autorisée dans la zone de risque telle que calculée à l'article 3.5.2.16 du règlement de zonage, à moins que le propriétaire démontre la possibilité de localiser la construction à l'extérieur de la zone de risque. Cependant, toute opération cadastrale est autorisée, sans respecter cette condition, pour les débarcadères, quais, pylônes et rampes de lancement.
(Nouveau, règlement 22-91 art. 3)

3.4.7 CAS DU CADASTRE HORIZONTAL ET VERTICAL RELATIVEMENT À LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES

La disposition de la section 3.3 du règlement de lotissement, numéro 5-91, relative aux superficies des lots et des îlots ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot originaire créées pour identifier les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenu(s) en copropriété.
(Ajout, règlement 12-2006, art. 3)



4 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

~~Quiconque contrevient à quelque-unes des dispositions du présent règlement est passible d'une amende d'au moins vingt-cinq dollars (25,00\$) et d'au plus mille dollars (1 000,00\$), avec frais et qu'à défaut du paiement de l'amende et des frais, à l'application de la Loi en vigueur.~~

~~(Remplacement, règl. 7-94 art. 1) (Remplacement, règlement 5-2002 art. 2)~~

~~Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue jour après jour, une infraction séparée et distincte.~~

~~(Remplacement, règlement 7-94 art. 1) (Remplacement, règlement 5-2002 art. 2)~~

~~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.~~

~~(Remplacement, règlement 7-94 art. 1) (Remplacement, règlement 5-2002 art. 2)~~

Le conseil autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment le Directeur à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et autorise généralement, en conséquence, cette personne à délivrer les constats d'infractions utiles à cette fin.

(Remplacement, règlement 5-2002 art. 2) (Modification, règl. 02-2005, art. 12)

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 100,00\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 300\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimale de 300,00\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 600,00\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale; l'amende maximale qui peut être imposée est de 1 000,00\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000,00\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; pour une récidive, l'amende maximale est de 2 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000,00\$ si le contrevenant est une personne morale.

(Remplacement, règlement 5-2002 art. 2)

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

(Remplacement, règlement 5-2002 art. 2)

Le délai pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et lesdits frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., C. c-25.1)

(Remplacement, règlement 5-2002 art. 2)



Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction à chacune des journées, constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction conformément au présent article
(Remplacement, règlement 5-2002 art. 2)



5 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



ANNEXE " A-8 "

TERRAINS EN " PARTIE DE LOT " PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS



TERRAINS EN " PARTIE DE LOT " PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS
(conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)
(L.R.Q. 1979, ch. A-19.1)

**PERMIS AUTORISANT
UNE OPÉRATION
CADASTRALE**

256.1 Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, lorsque celle-ci est postérieure au 30 novembre 1982, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1- À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- 2- Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

1982, c.63.art. 103; 1984, c.47, a.5; 1999, c. 40, art. 18

MOTIFS DE REFUS

256.2. Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1- Le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, selon la plus tardive de ces dates, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2- À la date applicable en vertu du paragraphe 1, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.



PERMIS

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

APPLICATION

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable 1986, c.33, a.3.

MOTIFS DE REFUS

256.3 Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1- dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
- 2- qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2.

PERMIS

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.
1986, c.33, art.3

