



MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARIE-SALOMÉ
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 317-2024



Crédits



Municipalité de Sainte-Marie-Salomé

Les membres du Conseil municipal

Élisa-Ann Sourdif, directrice générale et greffière-trésorière

Robert Marsolais, inspecteur au Service d'urbanisme



Atelier Urbain

Maxime Vézina-Colbert, urbaniste, chargé de projet

Mélissa Lamothe, urbaniste

Élisabeth Valois, agente de projet

Mars 2024

TABLES DES MATIÈRES

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET EXPLICATIVES..... | 5 |
| Section 1.1 | Dispositions déclaratoires | 5 |
| 1. | Titre du règlement..... | 5 |
| 2. | Territoire et personnes assujettis..... | 5 |
| 3. | Interaction du règlement | 5 |
| 4. | Objet du règlement | 5 |
| 5. | Abrogation de règlements..... | 5 |
| 6. | Validité | 5 |
| 7. | Le règlement et les lois | 5 |
| 8. | Documents de renvoi | 5 |
| 9. | Entrée en vigueur..... | 5 |
| Section 1.2 | Dispositions administratives..... | 7 |
| 10. | Application du règlement | 7 |
| 11. | Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné..... | 7 |
| 12. | Contraventions, pénalités et recours | 7 |
| 13. | Demande privée de modification réglementaire | 7 |
| 14. | Construction et terrains affectés | 7 |
| Section 1.3 | Dispositions explicatives | 8 |
| 15. | Municipalité | 8 |
| 16. | Division du texte..... | 8 |
| 17. | Interprétation du texte | 8 |
| 18. | Interprétation en cas de contradiction..... | 8 |
| 19. | Terminologie | 9 |
| CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES | 10 |
| Section 2.1 | Opérations cadastrales..... | 10 |
| 20. | Champ d'application | 10 |
| 21. | Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme | 10 |
| 22. | Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale..... | 10 |
| 23. | Conditions applicables à une opération cadastrale | 10 |
| 24. | Cession de terrain et servitude | 11 |
| 25. | Servitude pour services publics | 11 |
| 26. | Droits de passage et servitudes municipaux | 11 |
| 27. | Lots distincts aux plans officiels du cadastre | 11 |
| 28. | Lotissement suite à une expropriation | 11 |
| 29. | Terrain occupé | 12 |
| 30. | Lotissement de copropriété..... | 12 |

| | | |
|---|---|----|
| 31. | Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique | 12 |
| 32. | Cadastre des réseaux | 12 |
| Section 2.2 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels 14 | | |
| 33. | Dispositions générales | 14 |
| 34. | Opérations non visées | 14 |
| 35. | Cession de terrains hors site | 14 |
| 36. | Détermination de la valeur du terrain | 15 |
| 37. | Règle de calcul | 15 |
| 38. | Contestation de la valeur du terrain | 15 |
| 39. | Fonds spécial | 15 |
| 40. | Enregistrement d'un contrat notarié | 15 |
| 41. | Frais à la charge du requérant | 15 |
| CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET AUX VOIES DE CIRCULATION ET SENTIERS 16 | | |
| Section 3.1 Dimensions des lots 16 | | |
| 42. | Champ d'application | 16 |
| 43. | Le lotissement et la localisation des voies de circulation à proximité d'un milieu humide | 16 |
| 44. | Largeur et profondeur d'un lot | 16 |
| 45. | Dimensions minimales des lots | 16 |
| 46. | Dimensions minimales des lots riverains ou situés à l'intérieur d'un corridor riverain | 17 |
| 47. | Exceptions concernant les dimensions et les superficies minimales | 17 |
| Section 3.2 Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers 18 | | |
| 49. | Champs d'application | 18 |
| 50. | Indication du caractère privé des voies | 18 |
| 51. | Règle de calcul | 18 |
| 52. | Tracé des rues | 18 |
| 53. | Pente des rues | 18 |
| 54. | Intersection des rues | 18 |
| 55. | Accès | 18 |
| 56. | Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac | 19 |
| 57. | Emprise des rues | 19 |
| 58. | Sentiers piétonniers et cyclables | 19 |
| 59. | Rue sans issue | 20 |
| 60. | Rue adjacente à une voie ferrée ou une ligne de transport d'énergie électrique | 20 |
| 61. | Lots adjacents à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique | 20 |
| 62. | Îlots | 20 |

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 317-2024 ».

2. Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Marie-Salomé. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

3. Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

4. Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des voies de circulations, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie de la Municipalité.

5. Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le Règlement de lotissement numéro 93 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

6. Validité

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

7. Le règlement et les lois

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

8. Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

9. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

Section 1.2 Dispositions administratives

10. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

11. Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

12. Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Sainte-Marie-Salomé.

13. Demande privée de modification réglementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

14. Construction et terrains affectés

Tout bâtiment, partie de bâtiment et toute construction, ainsi que tout lot, partie de lot ou terrain, ne peut faire l'objet d'une opération cadastrale qu'en conformité aux dispositions de ce règlement.

Section 1.3 Dispositions explicatives

15. Municipalité

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Sainte-Marie-Salomé.

16. Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #
Section #.#
Article #
Alinéa
1. Paragraphe
a. Sous-paragraphe
- Tiret

17. Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - a. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b. La disposition la plus contraignante prévaut.
5. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

18. Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;

4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

19. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie figurant au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

CHAPITRE 2 Dispositions relatives aux opérations cadastrales

Section 2.1 Opérations cadastrales

20. Champ d'application

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

21. Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre loi ou règlement ou n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Marie-Salomé.

22. Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant dans une zone donnée ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone et contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

23. Conditions applicables à une opération cadastrale

Tout plan déjà approuvé, et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement si l'on veut y apporter des modifications ou l'intégrer à un nouveau plan.

Tout projet de lotissement qui comprend une voie de circulation doit être approuvé par le Conseil municipal, conformément aux dispositions contenues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats.

Le terrain doit être situé en bordure d'une voie publique existante ou prévue, ou d'une voie privée existante ou prévue construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables.

L'approbation d'un projet de lotissement de même que l'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si elle a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain déjà occupé ou bâti, si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences des dispositions du présent règlement ou si elle a pour effet de créer un lot enclavé non conforme.

Aucune opération cadastrale n'est autorisée en zone agricole et à l'intérieur des îlots résidentiels déstructurés, afin de créer l'emprise

d'une nouvelle voie de circulation.

Hydro-Québec doit être consulté avant l'acceptation de tout nouveau plan de lotissement de 10 terrains et plus.

De plus, tous travaux ou aménagements (piste cyclable, plantation, etc.) dans une emprise d'une ligne de transport d'énergie électrique doit faire l'objet d'une autorisation écrite de la part d'Hydro-Québec.

24. Cession de terrain et servitude

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est pas engagé à céder à la Municipalité l'assiette desdites voies de circulation et autres servitudes.

25. Servitude pour services publics

Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout terrain ou partie de terrain concerné par l'opération doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services publics, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

26. Droits de passage et servitudes municipaux

La Municipalité 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 pour fins d'utilité publique.

27. Lots distincts aux plans officiels du cadastre

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 13 avril 1983 ne formait 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 enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement de la Municipalité si les dispositions 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 applicables à cette date sur le territoire de la Municipalité;
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;
3. Le tout conformément aux dispositions de l'article 256.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

28. Lotissement suite à une expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme possédant un pouvoir d'expropriation si, immédiatement avant cette acquisition, le terrain 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 du présent règlement, le tout conformément aux dispositions de l'article 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

29. Terrain occupé

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 du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

1. Le 13 avril 1983 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.

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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable, le tout conformément aux dispositions de l'article 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

30. Lotissement de copropriété

Un permis d'opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'une déclaration de copropriété faite en vertu du Chapitre III du Titre troisième du quatrième Livre du Code civil du Québec sans égard aux dispositions des articles du présent chapitre à condition que le fonds de terre supportant cette copropriété respecte lui-même les dispositions de ce chapitre.

31. Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

Immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale ;

1. 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.

32. Cadastre des réseaux

Malgré toutes dispositions contraires, un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un terrain nonobstant ses dimensions et sa superficie, s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

1. Un réseau d'aqueduc ou d'égout;
2. Un réseau de pistes de randonnées;
3. Un réseau de distribution de gaz;
4. Un réseau de télécommunication;
5. Un réseau de câblodistribution;
6. Un réseau de distribution d'électricité;
7. Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'autorisation d'émettre un tel permis est cependant conditionnelle aux items suivants, à savoir :

1. Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour ne soit prévu sur le site;

2. Aucune installation septique ne soit requise ou aménagée sur le site;
3. Le lot doit avoir une superficie minimum de 300 mètres carrés si un bâtiment de service doit y être érigé.

Section 2.2 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

33. Dispositions générales

Sur l'ensemble du territoire municipal, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit au choix du Conseil :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan et équivalent à 10 % de la superficie visée. Selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal décide de la partie de terrain qui lui revient et qui convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou;
2. Verser à la Municipalité une somme équivalente à 10 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan ou;
3. Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à 10 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. 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 site.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est 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 actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

La présente section s'applique, compte-tenu des adaptations nécessaires, aux projets de construction et de redéveloppement visés par l'article 74 du règlement de zonage en vigueur.

34. Opérations non visées

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne peut être exigée dans le cas des opérations cadastrales suivantes :

1. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
2. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil du Québec;
3. Les opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la Municipalité;
4. Les opérations cadastrales concernant des parties de terrain destinées à être cédées à la Municipalité pour fins de rue ou toute autre fin municipale ou encore que la Municipalité projette d'acquérir;
5. Les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
6. Les terrains possédés avec titres à la date du 13 avril 1983, si l'opération cadastrale vise simplement l'identification du terrain sous un numéro distinct;
7. Tout projet de lotissement ayant pour but la création d'un terrain en vertu d'un droit acquis selon l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

35. Cession de terrains hors site

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le

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

36. Détermination de la valeur du terrain

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (c. F-2.1).

37. Règle de calcul

Pour l'application des dispositions de la présente section, la superficie à céder, la somme à verser ou la combinaison des deux, est calculée de manière proportionnelle à la valeur ou la superficie totale du terrain visé par l'opération cadastrale, et ce, sans considération à la catégorie de terrain ou la superficie de celle-ci.

De plus, le calcul doit tenir compte de toute cession ou versement fait antérieurement pour l'ensemble ou une partie de l'ensemble visée. À cette fin, le calcul est fait selon les pourcentages déjà cédés ou versés et non pas, le cas échéant, des montants découlant d'évaluations antérieures.

38. Contestation de la valeur du terrain

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. 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 (c. A-19.1).

39. Fonds spécial

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

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

40. Enregistrement d'un contrat notarié

Un contrat notarié nécessaire en vertu des présentes dispositions le sera devant un notaire désigné et nommé par la Municipalité.

41. Frais à la charge du requérant

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire, à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

CHAPITRE 3 Dispositions relatives aux lots et aux voies de circulation et sentiers

Section 3.1 Dimensions des lots

42. Champ d'application

Les présentes dispositions s'appliquent aux lots. Dans le cas de lots rénovés, les dispositions s'appliquent à chaque lot de façon individuelle.

43. Le lotissement et la localisation des voies de circulation à proximité d'un milieu humide

Toute opération cadastrale aux fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un lot actuel ou projeté aux fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide de manière à ce que le lot à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que de la Loi sur la qualité de l'environnement.

44. Largeur et profondeur d'un lot

La largeur d'un lot est celle mesurée à la ligne avant, sauf dans le cas des lots situés dans une courbe extérieure dont l'angle est inférieur à 135 degrés. Dans ce dernier cas, la largeur peut être diminuée jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

45. Dimensions minimales des lots

Tout lot non riverain et situé à l'extérieur d'un corridor riverain doit avoir les dimensions minimales suivantes :

Tableau 1 : Dimensions minimales des lots non riverains et situés à l'extérieur d'un corridor riverain

| Type de lot | Superficie minimale | Largeur minimale mesurée de la ligne avant | Profondeur moyenne minimale |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Lot non desservi | 3 000 m ² | 50 mètres | 30 mètres |
| Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout) | 1 500 m ² | 25 mètres | 30 mètres |
| Lot desservi | 600 m ² | 15 mètres | 25 mètres |

Toute réduction des normes minimales de lotissement basée sur des puits en copropriété est interdite sur tout le territoire de la Municipalité et aucun permis de lotissement à cet effet ne peut être émis.

46. Dimensions minimales des lots riverains ou situés à l'intérieur d'un corridor riverain

Le présent article s'applique à tout lot riverain et à tout lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain tel que défini au règlement de zonage en vigueur. Ces lots doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Tableau 2 : Dimensions minimales des lots riverains ou situés à l'intérieur d'un corridor riverain

| Type de lot | Superficie minimale | Largeur minimale mesurée de la ligne avant | Profondeur moyenne minimale (note 3) |
|-------------------------------------|----------------------|--|--------------------------------------|
| Lot non desservi (note 1) | 4 000 m ² | 50 mètres | 75 mètres |
| Lot partiellement desservi (note 2) | 2 000 m ² | 30 mètres | 75 mètres |
| Lot desservi | 1 000 m ² | 20 mètres | 45 mètres |

Note 1 : Nonobstant les dispositions du présent tableau, il est possible de réduire à 3000 m² la superficie minimale et à 30 mètres la largeur minimale mesurée sur la ligne avant pour un lot non desservi et situé dans le corridor riverain à un cours d'eau ou à un lac dans le cas d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé. Une rue existante ne comprend pas son prolongement.

Note 2 : Nonobstant les dispositions du présent tableau, il est possible de réduire à 1500 m² la superficie minimale et à 25 mètres la largeur minimale mesurée sur la ligne avant pour un lot partiellement desservi et situé dans le corridor riverain à un cours d'eau ou à un lac dans le cas d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé. Une rue existante ne comprend pas son prolongement.

Note 3 : La profondeur moyenne minimale requise du lot peut être réduite jusqu'à 30 mètres, sans une réduction de superficie, dans le cas de lots situés entre une voie de circulation publique ou privée existante avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et un cours d'eau ou un lac. Une rue existante ne comprend pas son prolongement.

Toute réduction des normes minimales de lotissement basée sur des puits en copropriété est interdite sur tout le territoire de la Municipalité et aucun permis de lotissement à cet effet ne peut être émis.

47. Exceptions concernant les dimensions et les superficies minimales

Malgré les exigences concernant les dimensions et les superficies minimales prescrites au règlement de lotissement en vigueur, un permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain, lequel est l'assiette d'une construction érigée, et à la condition que le terrain résultant de l'opération cadastrale forme un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas, un seul lot par lot originaire devra résulter de l'opération cadastrale;
2. Les opérations cadastrales qui ont pour but d'identifier un terrain construit;
3. Les exceptions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19);
4. Les opérations cadastrales visant à identifier un terrain borné par des lots distincts ou des terrains construits ou des voies publiques de circulation.

Section 3.2 Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers

49. Champs d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent tant aux voies de circulation publiques que privées.

Toute nouvelle voie de circulation et tout prolongement d'une voie de circulation existante est prohibé si les normes du présent règlement ne sont pas respectées.

50. Indication du caractère privé des voies

Le propriétaire d'une voie de circulation ou d'un sentier est obligé, de la manière stipulée par le Conseil, d'indiquer son caractère privé.

51. Règle de calcul

Pour l'application du présent règlement, la mesure de la distance et d'un rayon de courbure doit être calculée à partir de la ligne médiane des voies de circulation. La mesure d'un angle d'intersection et d'une largeur de voie doit être calculée à partir d'une ligne de lot à une autre ligne de lot.

52. Tracé des rues

Le tracé des rues doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement. Il doit permettre la création de lots, îlots, culs-de-sac conformes aux dispositions du règlement.

Le règlement de zonage peut prévoir des dispositions spécifiques quant au tracé des chemins forestiers.

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le cas échéant, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, marécages et les affleurements rocheux.

53. Pente des rues

La pente d'une voie de circulation routière ne doit pas être supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre un maximum de 15 %.

54. Intersection des rues

L'intersection des voies publiques doit se faire suivant un angle de 90 degrés et jamais inférieur à 70 degrés, et ce sur une distance minimale de 30 mètres. L'intersection de deux voies locales, où celle d'une voie locale et d'une collectrice ou artère, doit être en forme de T. Deux intersections en forme de T d'une voie locale avec deux autres voies locales venant de directions opposées, doivent être espacées d'au moins 30 mètres.

55. Accès

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées.

L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tels que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

56. Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

Les distances minimales inscrites au tableau suivant doivent être respectées entre l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. Ces distances varient selon la desserte des lots adjacents par les services d'aqueduc et d'égout:

Tableau 3 : Distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac

| Type de lot adjacent à la rue | Distance minimale |
|-------------------------------|-------------------|
| Lot non desservi | 75 mètres |
| Lot partiellement desservi | 75 mètres |
| Lot desservi | 45 mètres |

Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

57. Emprise des rues

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, les largeurs minimales de l'emprise doivent être de :

1. Rue de desserte locale : 15 mètres;
2. Rue collectrice : 20 mètres;
3. Artère et autoroute : 20 mètres

Ces normes générales ne s'appliquent pas dans le cas où, étant donné l'étroitesse des lots autour de l'emprise de rue projetée, le lotissement d'une emprise de rue de 15 mètres aurait pour effet de créer un ou des lots dont la superficie serait inférieure à celle prescrite par les dispositions du présent règlement. La largeur minimale d'une telle emprise de rue est de 12 mètres.

58. Sentiers piétonniers et cyclables

La Municipalité peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires. Le cas échéant, les dimensions suivantes doivent être respectées :

Tableau 4 : Largeur minimal d'un sentier piétonnier ou cyclable

| Type de sentier | Largeur minimale |
|--|------------------|
| Bande cyclable unidirectionnelle, sans stationnement sur rue | 1,5 mètre |
| Bande cyclable unidirectionnelle, avec stationnement sur rue | 1,75 mètre |
| Bande cyclable bidirectionnelle, sans stationnement sur rue | 2,75 mètres |
| Bande cyclable bidirectionnelle, avec stationnement sur rue | 3 mètres |
| Sentier piétonnier | 2 mètres |

La Municipalité peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

Les sentiers ou servitudes visés par le présent article doivent être consentis gratuitement. Les sentiers doivent cependant être comptés dans la superficie de terrain à céder pour fins de parcs ou de terrains de jeux en vertu des dispositions du présent règlement.

59. Rue sans issue

L'emploi des rues sans issue est prohibé. Cependant, les rues locales peuvent être sans issues et employées lorsqu'elles s'avèrent une solution esthétique et/ou économique et/ou temporaire pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'une rue sans issue ne doit pas dépasser 153 mètres (500'). Toute rue sans issue doit être pourvue d'un rond de virage de 38 mètres (125').

Des rues sans issue peuvent être construites sans rond de virage, lorsque ces rues ne sont sans issue que d'une façon temporaire et qu'elles peuvent facilement être raccordées à une autre rue du plan général.

60. Rue adjacente à une voie ferrée ou une ligne de transport d'énergie électrique

Toute emprise de rue, adjacente à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique, doit être distante d'au moins 18 mètres de l'emprise de celle-ci.

61. Lots adjacents à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique

Tout lot adjacent à l'emprise d'une voie ferrée ou d'une ligne de transport d'énergie électrique doit avoir une profondeur minimale de 46 mètres.

62. Îlots

La largeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots bâtissables adossées.

Toutefois, dans le cas où un îlot longe une voie ferrée, un cours d'eau ou un lac, une voie publique avec servitude de non-accès, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une rangée de lots bâtissables.

Tous les lots de coins doivent avoir un rayon de courbure d'au moins 6 mètres dans le cas des intersections à angle droit, et un rayon adapté dans le cas des intersections à écart admissible.

Les îlots doivent être orientés de manière à permettre une implantation des bâtiments qui favorise au maximum la conservation de l'énergie, tout en respectant les prescriptions du présent règlement.