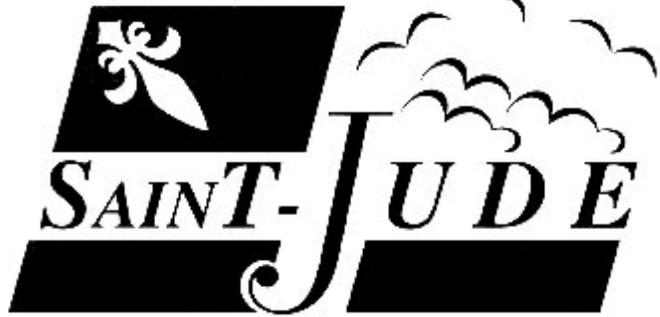


municipalité de



RÈLEMENT DE LOTISSEMENT

Réglementation d'urbanisme

**RÈGLEMENT
NUMÉRO 435-2006**

**RÈGLEMENT REMPLAÇANT LE
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 420-2005 DE LA
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JUDE**

Règlement préparé par :

Alain Delorme, urbaniste

Numéro du règlement	Projet adopté le	Avis de motion donné le	Règlement adopté le	Règlement entré en vigueur le
420-2005	1 ^{er} août 2005	7 septembre 2005	3 octobre 2005	note 1
435-2006 (note 2)	6 mars 2006	6 mars 2006	3 avril 2006	25 mai 2006

Note 1 : Règlement déclaré non-conforme au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains

Note 2 : Règlement de remplacement en vue d'assurer la conformité au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-JUDE

REFONTE ADMINISTRATIVE

Cette édition du règlement de lotissement est une refonte administrative du règlement numéro 435-2006 incluant les amendements qui lui ont été apportés en date du 19 novembre 2008.

Cette édition n'a pas de valeur légale. Pour fins d'interprétation légale, il faudra consulter les documents initiaux, soit la version originale du règlement numéro 435-2006 et la version originale de chacun des amendements dont la liste apparaît ci-après.

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
435-2006	25 mai 2006
435-1-2006	22 décembre 2006
435-2-2008	19 novembre 2008

TITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 titre**
- 1.2 but**
- 1.3 entrée en vigueur**
- 1.4 abrogation de règlements antérieurs**
- 1.5 concurrence de règlements**
- 1.6 préséance**
- 1.7 champ d'application**
 - 1.7.1 territoire assujetti
 - 1.7.2 personnes et interventions affectées
 - 1.7.3 opérations cadastrales affectées
- 1.8 mode d'amendement**
- 1.9 validité**

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- 2.1 règles générales d'interprétation**
 - 2.1.1 présent/futur
 - 2.1.2 singulier/pluriel
 - 2.1.3 masculin/féminin
 - 2.1.4 devoir/pouvoir
 - 2.1.5 titres du règlement
 - 2.1.6 unités de mesure
 - 2.1.7 autres formes d'expression que le texte
- 2.2 définitions**

TITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

CHAPITRE 3 : ADMINISTRATION GÉNÉRALE

- 3.1 application du règlement**
- 3.2 obligation d'un permis de lotissement**
- 3.3 conditions préalables à l'approbation de toute opération cadastrale**
 - 3.3.1 conformité aux règlements et au plan d'urbanisme
 - 3.3.2 cession de l'assiette des voies de circulation
 - 3.3.3 servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications
 - 3.3.4 arrérage de taxes
 - 3.3.5 approbation du conseil
 - 3.3.6 fonds de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels
 - 3.3.6.1 cas d'exceptions
 - 3.3.6.2 superficie de terrain
 - 3.3.6.3 somme d'argent
 - 3.3.6.4 utilisation des terrains cédés
 - 3.3.6.5 utilisation des sommes versées

CHAPITRE 4 : INFRACTION ET RECOURS

- 4.1 infraction**
- 4.2 infraction continue**
- 4.3 recours**

TITRE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

- 5.1 terrain vacant**
- 5.2 terrain non conforme**
- 5.3 dimensions minimales des lots ou des terrains**
 - 5.3.1 lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe
- 5.4 exceptions**
- 5.5 lot adjacent à une rue publique**
- 5.6 largeur des îlots**

**5.7 agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes
environnementales**

**CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES
VOIES DE CIRCULATION**

6.1 pente minimale

6.2 emprise minimale

6.3 intersections

6.3.1 angle

6.3.2 rayon de courbure

6.4 rue sans issue

**6.5 voie de circulation en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit
régulier**

6.6 sentier pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables

Codification administrative

**TITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET
INTERPRÉTATIVES**

Table des matières

- 1.1 titre**
- 1.2 but**
- 1.3 entrée en vigueur**
- 1.4 abrogation de règlements antérieurs**
- 1.5 concurrence de règlements**
- 1.6 préséance**
- 1.7 champ d'application**
 - 1.7.1 territoire assujetti
 - 1.8.2 personnes et interventions affectées
 - 1.8.3 opérations cadastrales affectées
- 1.9 droits acquis**
- 1.10 privilèges au lotissement**
- 1.11 mode d'amendement**
- 1.11 validité**

1.1 TITRE

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre «Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Jude».

1.2 BUT

Le présent règlement vise à donner à la municipalité de Saint-Jude les pouvoirs et moyens légaux lui permettant de régir les opérations cadastrales ainsi que le tracé des voies de circulation sur son territoire.

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la loi.

1.4 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement sur le territoire de la municipalité de Saint-Jude.

Plus précisément, le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 238-90 intitulé «Règlement de lotissement de la paroisse de Saint-Jude» ainsi que ses amendements.

1.5 CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux, municipaux, et ceux de la municipalité régionale de comté des Maskoutains qui peuvent s'appliquer.

1.6 PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive doit s'appliquer.

1.7 CHAMP D'APPLICATION

1.7.1 Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Jude.

1.7.2 Personnes et interventions affectées

Le présent règlement lie quiconque effectue une intervention prévue à ce règlement.

1.7.3 Opérations cadastrales affectées

Toute opération cadastrale effectuée après l'entrée en vigueur du présent règlement doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement.

1.8 DROITS ACQUIS

Les lots existants, non conformes aux normes minimales de lotissement prévues au présent règlement, bénéficient de droits acquis, quelle que soit l'origine de leur création (dépôt officiel d'un cadastre originaire, d'un cadastre rénové ou d'une autre opération cadastrale définie dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*) s'ils étaient conformes au règlement de lotissement en vigueur lors de leur enregistrement.

1.9 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, tous les privilèges au lotissement consentis en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1, art. 256.1, 256.2 et 256.3) sont reconnus pour les fins du présent règlement.

1.10 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q.,c.A-19.1) et du Code municipal.

1.11 VALIDITÉ

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

Table des matières

- 2.1 règles générales d'interprétation**
 - 2.1.1 présent/futur
 - 2.1.2 singulier/pluriel
 - 2.1.3 masculin/féminin
 - 2.1.4 devoir/pouvoir
 - 2.1.5 titres du règlement
 - 2.1.6 unités de mesure
 - 2.1.7 autres formes d'expression que le texte

- 2.2 définitions**

Codification administrative

2.1 RÈGLES GÉNÉRALES D'INTERPRÉTATION

2.1.1 Présent/futur

Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur.

2.1.2 Singulier/pluriel

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

2.1.3 Masculin/féminin

Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.1.4 Devoir/pouvoir

L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif.

2.1.5 Titres du règlement

La table des matières et les titres des articles sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et le ou les titres concernés, le texte prévaut.

2.1.6 Unités de mesure

Les mesures apparaissant dans ce règlement sont signifiées en unités du système international (S.I.).

2.1.7 Autres formes d'expression que le texte

Toutes les formes d'expression autres que le texte, c'est-à-dire les tableaux, les graphiques et les symboles font partie intégrante du présent règlement.

S'il y a contradiction entre quelque forme d'expression que ce soit et le texte, c'est le texte qui prévaut.

2.2 DÉFINITIONS

Pour les fins d'interprétation du présent règlement, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

Agriculture

Toutes les activités et les usages agricoles autorisés en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Aqueduc (système d')

Toute structure ou tout équipement municipalisé ou reconnu par la municipalité nécessaire au transport, à la distribution et au traitement de l'eau potable ainsi qu'à la protection contre les incendies.

Bâtiment

Construction, érigée ou non sur place, ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets.

Bâtiment accessoire

Bâtiment détaché du bâtiment principal, situé sur le même terrain que celui-ci et destiné seulement à des usages accessoires à l'usage principal. Répondent notamment à cette définition les garages, les remises, les serres, les pergolas et les pavillons de jardin.

Bâtiment agricole

Bâtiment destiné à l'élevage ou à reproduction d'espèces animales à des fins agricoles ou au remisage de véhicules, de matériel ou de produits agricoles.

Bâtiment pour fins agricoles

Comprend les bâtiments agricoles et les résidences pour fins agricoles sur des terres en culture.

Bâtiment isolé

Bâtiment érigé sur un terrain et dégagé de tout autre bâtiment.

Bâtiment jumelé

Bâtiment relié en tout ou en partie à un autre bâtiment par un mur latéral mitoyen. L'ensemble du mur latéral, tant la partie mitoyenne que la partie non mitoyenne doit être un mur coupe-feu. Chaque bâtiment séparé par un mur mitoyen doit être situé sur un lot distinct.

Comité

Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Saint-Jude.

Conseil

Désigne le conseil de la municipalité de Saint-Jude.

Cour arrière

Espace compris entre la ligne arrière (ou la ligne avant dans le cas d'un lot transversal) du lot et le mur arrière du bâtiment principal, ainsi que le prolongement de ce mur jusqu'aux lignes de propriété (voir figure 2-1).

Cour avant

Espace compris entre la ligne avant du lot et le mur avant du bâtiment principal ainsi que le prolongement de ce mur jusqu'aux lignes de propriété.

Dans le cas d'un terrain de coin, est également considéré comme cour avant l'espace compris entre la ligne avant du lot et le mur latéral du bâtiment faisant face à cette ligne avant (voir figure 2-1).

Cour latérale

Espace compris entre une ligne latérale de lot, le mur latéral du bâtiment et le prolongement des murs avant et arrière jusqu'aux lignes de propriété (voir figure 2-1).

Codification administrative

FIGURE 2-1 : Croquis des cours

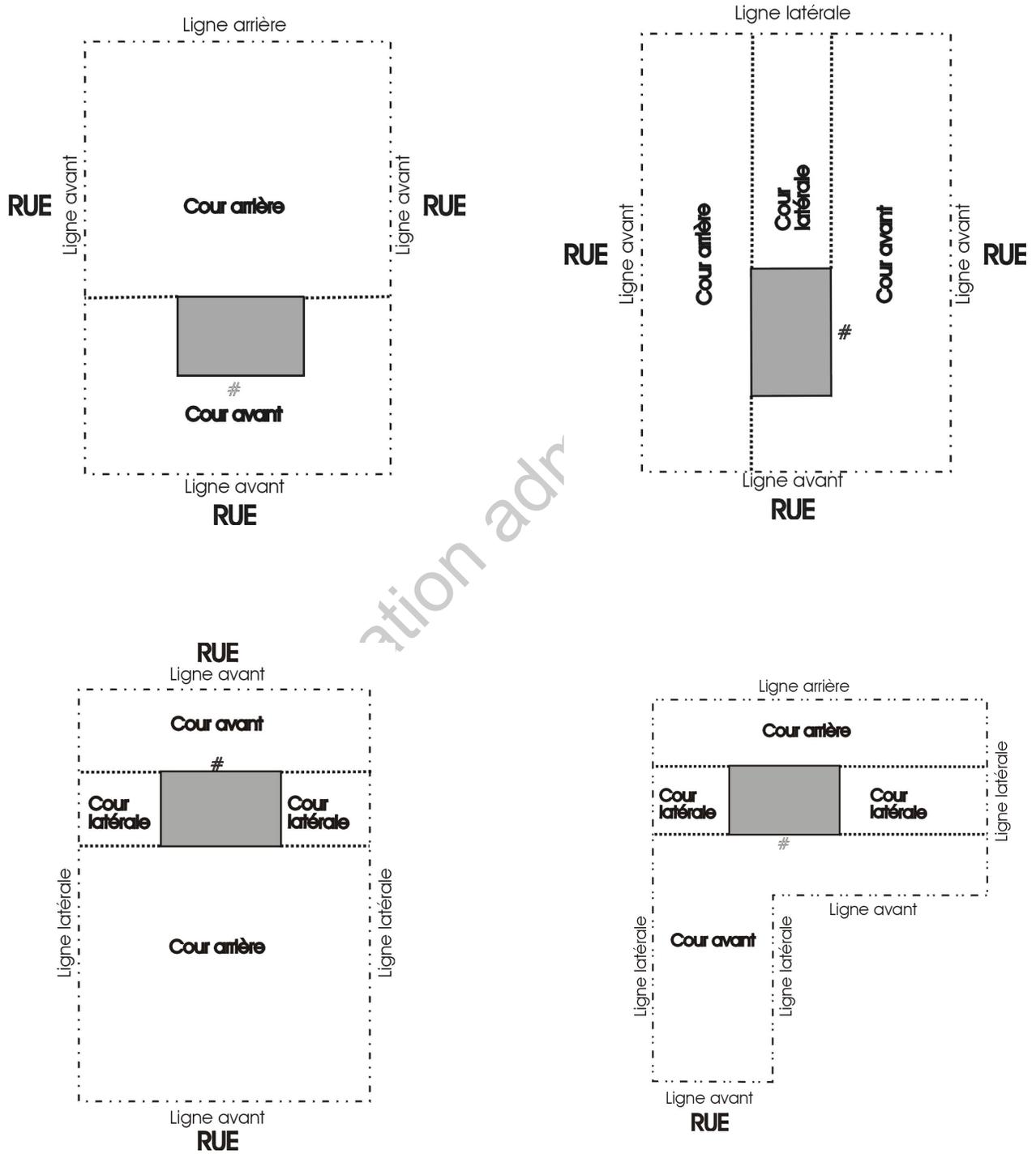
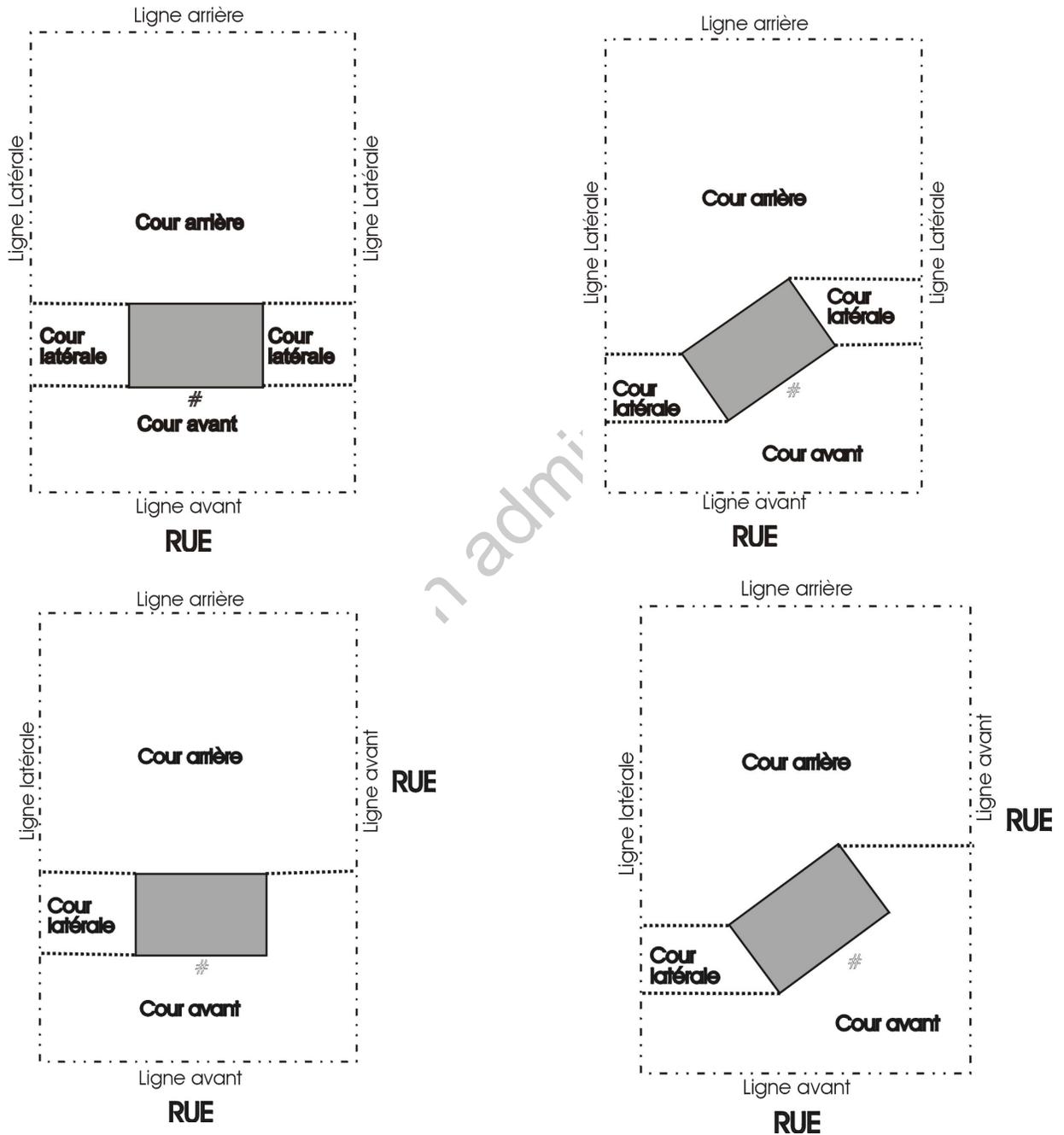


FIGURE 2-1 : Croquis des cours (suite)



Cours d'eau

(modification par le règlement numéro 435-2-2008, entré en vigueur le 19 novembre 2008)

(remplacement, règl. 435-3-2010, en vigueur le 20 août 2010)

Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent. Lorsque l'on emploie ici l'expression «cours d'eau», les lacs sont également concernés.

Cours d'eau à débit régulier

Cours d'eau qui coule en toute saison pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

Cours d'eau à débit intermittent

Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes de l'année.

Égout (système d')

Toute structure ou tout équipement municipalisé ou reconnu par la municipalité nécessaire à la collecte, au transport ou au traitement et à la disposition des eaux usées.

Emprise ou assiette (d'une rue)

Aire de terrain qui est, sauf dans le cas d'une rue privée, la propriété de la municipalité ou d'un autre corps public et destinée au passage d'une rue ou autre voie publique. Signifie aussi les limites ou le périmètre de ce terrain.

Façade principale

Mur d'un bâtiment principal faisant face à une voie publique de circulation, à une place publique ou à un terrain de stationnement accessible au public et pour lequel un numéro civique est habituellement émis par la municipalité.

Fossé

Petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain.

Frontage d'un terrain (synonyme : largeur d'un terrain)

Mesure d'un terrain le long de sa ligne avant. Cette ligne doit être continue. Elle peut être courbe, mais l'angle intérieur ne peut pas être inférieur à 130 degrés. Dans le cas des terrains d'angle, la mesure ne doit comprendre qu'un seul des côtés faisant face à la rue et être effectuée à partir de la limite du terrain jusqu'au point de convergence des lignes de rue ou leur prolongement.

Inspecteur en bâtiment

Toute personne nommée par le conseil municipal pour assurer l'application des règlements d'urbanisme municipaux.

Ligne arrière de lot

Ligne bornant l'arrière d'un lot et le séparant d'une rue ou d'un autre lot.

Ligne avant de lot

Ligne située en front d'un lot et coïncidant avec l'emprise de la voie de circulation.

Ligne latérale de lot

Ligne servant à séparer deux lots situés côte à côte.

Ligne des hautes eaux

Ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des cours d'eau. Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

- a) à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou

s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes, incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

- b) dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont;
- c) dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

- d) si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, qui est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a).

Littoral

Partie du lit du plan d'eau qui s'étend depuis la ligne des hautes eaux jusqu'au centre du plan d'eau.

Lot

Immeuble identifié et délimité sur un plan de cadastre officiel inscrit au registre foncier en vertu de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., chapitre C-1) ou des articles 3043 à 3056 du *Code civil* du Québec.

Lot (terrain) d'angle ou lot (terrain) de coin

Lot ou terrain situé à l'intersection de deux rues dont l'angle d'intersection est inférieur à 135 degrés.

Lot (terrain) intérieur

Lot ou terrain situé entre deux autres lots ou terrains sur une même rue.

Lot (terrain) transversal

Lot ou terrain dont la façade et l'arrière donnent sur une rue

Marge

Ligne établie par le règlement de zonage, à une certaine distance des lignes de propriété.

Marge de recul arrière

Distance minimale déterminée par la réglementation, calculée parallèlement à la ligne arrière de lot et s'étendant d'une ligne latérale à l'autre, créant ainsi un espace à l'intérieur duquel aucun bâtiment principal ne peut être érigé.

Marge de recul avant

Distance minimale déterminée par la réglementation, calculée parallèlement à la ligne d'emprise de la voie de circulation créant ainsi un espace à l'intérieur duquel aucun bâtiment principal ne peut être érigé.

Marge de recul latérale

Distance minimale déterminée par la réglementation, calculée parallèlement à la ligne latérale de lot créant ainsi un espace à l'intérieur duquel aucun bâtiment principal ne peut être érigé.

Municipalité

La municipalité de Saint-Jude.

Opération cadastrale

Modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil* du Québec.

Périmètre d'urbanisation

Limite de la zone urbaine (zone blanche) et de la zone agricole (zone verte) décrétée sur le territoire municipal en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Profondeur d'un lot ou d'un terrain

Distance moyenne comprise entre la ligne avant et la ligne arrière d'un lot ou d'un terrain.

Rive

(remplacement par le règlement numéro 435-2-2008, entré en vigueur le 19 novembre 2008)

Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

- a) La rive a un minimum de 10 mètres :
 - lorsque la pente est inférieure à 30 %, ou;
 - lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur.

- b) La rive a un minimum de 15 mètres :
 - lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou;
 - lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

Dans le cadre de l'application de la *Loi sur les forêts* (LRQ, c. F-4.1) et de sa réglementation se rapportant aux normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État, des mesures particulières de protection sont prévues pour la rive.

Rue privée

Voie de circulation de propriété privée donnant sur une rue publique et qui permet d'accéder aux propriétés contiguës. Pour être reconnue, une rue privée doit être approuvée par la municipalité et être conforme au règlement de lotissement ou protégée par droit acquis.

Rue publique

Une rue ou un chemin ouvert en vertu d'un règlement, d'une résolution ou d'un procès-verbal municipal ou une route entretenue par le ministère des Transports, pourvu que les riverains aient un droit d'accès à cette route.

Terrain

Lot, partie de lot, groupe de lots ou groupe de parties de lots contiguës constituant une seule propriété.

Voie de circulation

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Zone

Partie du territoire de la municipalité délimitée sur le plan de zonage annexé au présent règlement.

Codification administrative

Codification administrative

TITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Table des matières

3.1 application du règlement

3.3 obligation d'un permis de lotissement

3.3 conditions préalables à l'approbation de toute opération cadastrale

3.3.7 conformité aux règlements et au plan d'urbanisme

3.3.8 cession de l'assiette des voies de circulation

3.3.9 servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications

3.3.10 arrérage de taxes

3.3.11 approbation du conseil

3.3.12 fonds de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

3.3.12.1 cas d'exceptions

3.3.12.2 superficie de terrain

3.3.12.3 somme d'argent

3.3.12.4 utilisation des terrains cédés

3.3.12.5 utilisation des sommes versées

Codification administrative

3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et de ses adjoints dûment nommés par résolution du conseil.

Les devoirs et pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment sont définis au règlement des permis et certificats de la municipalité de Saint-Jude.

3.2 OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que cette opération cadastrale prévoit ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par l'inspecteur en bâtiment désigné avant de procéder.

Les modalités et conditions de délivrance du permis sont définies au règlement des permis et certificats de la municipalité de Saint-Jude.

3.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

3.3.1 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 règlement pertinent ou n'est pas conforme au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme de la municipalité.

3.3.2 Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est pas engagé à céder gratuitement à la municipalité l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.3.3 Servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications

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 les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications.

3.3.4 Arrérage de taxes

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.

3.3.5 Approbation du conseil

La localisation de toute nouvelle rue qui apparaît sur le plan de l'opération cadastrale doit être approuvée par le conseil, lequel doit s'assurer que des accès adéquats sont prévus afin de rejoindre les terrains voisins et que les rues proposées peuvent être raccordées au réseau routier existant et projeté.

3.3.6 Fonds de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Sauf dans les cas d'exception prévus à l'article 3.3.6.1, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée à moins que le propriétaire s'engage: soit 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 d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; soit qu'il verse une somme à la municipalité; soit qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.

Le conseil décide, dans chaque cas, laquelle des trois options s'applique.

3.3.6.1 Cas d'exceptions

La condition prévue au paragraphe précédent ne s'applique pas dans les cas suivants:

- une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- lorsque l'opération cadastrale vise à modifier les limites d'un emplacement existant, sans créer de nouveau lot à bâtir;
- lorsque l'opération cadastrale vise à donner un numéro de lot distinct à un emplacement existant, sans créer de nouveau lot à bâtir;
- lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre du programme provincial de réforme cadastrale;
- lorsque l'opération cadastrale vise des terrains destinés à être cédés pour fins de rue à la municipalité;
- lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

3.3.6.2 Superficie de terrain

La superficie de terrain qui doit être cédée gratuitement à la municipalité est établie comme suit :

- a) 10 % de la superficie de terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale lorsque ce terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- b) 5 % de la superficie de terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, dans une zone contiguë à celui-ci.
- c) 2 % de la superficie de terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, dans une zone non contiguë à celui-ci.

3.3.6.3 Somme d'argent

Dans le cas où le conseil demande une somme d'argent à être versée à la municipalité, celle-ci est établie comme suit selon les mêmes proportions que celles identifiées à l'article précédent.

Dans le cas où le terrain constitue une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur de ce terrain est égale au produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle pour cette unité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1).

Dans le cas où le terrain constitue une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur de ce terrain est égale au produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle pour la partie d'unité correspondant à ce terrain par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1).

Dans le cas où le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur suivant les dispositions prévues aux articles 117.8 à 117.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).

Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la partie de terrain exigées par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

3.3.6.4 Utilisation des terrains cédés

Un terrain cédé en vertu d'une disposition du présent article doit, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé uniquement pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumission publique ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article, s'ils ne sont plus requis et le produit doit être versé dans le fonds spécial prévu à cet effet.

3.3.6.5 Utilisation des sommes versées

Toute somme versée en vertu d'une disposition du présent article ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain cédé en vertu du présent article font 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 article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou l'installation de mobilier et d'équipements de jeux qui sont liés directement à l'aménagement et au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Codification administrative

Table des matières

4.1 infraction

4.2 infraction continue

4.3 recours

Codification administrative

M 4.1 INFRACTION

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :

- si le contrevenant est une personne civile, d'au moins 200 \$ pour la première infraction et d'au moins 400 \$ pour toute infraction subséquente qui se produit au cours d'une même année civile;
- si le contrevenant est une personne morale, d'au moins 400 \$ pour la première infraction et d'au moins 800 \$ pour toute infraction subséquente qui se produit au cours d'une même année civile.

Le montant maximal d'une amende, pour une première infraction, est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal de l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Le conseil autorise généralement l'inspecteur en bâtiment et ses adjoints à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux dispositions du présent règlement.

(règl. 435-1-2006, en vigueur 2006-12-22)

4.2 INFRACTION CONTINUE

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

4.3 RECOURS

Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Codification administrative

TITRE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Table des matières

5.1 terrain vacant

5.2 terrain non conforme

5.3 dimensions minimales des lots ou des terrains

5.3.1 lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe

5.4 exceptions

5.5 lot adjacent à une rue publique ou privée

5.6 largeur des îlots

**5.7 agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes
environnementales**

Codification administrative

5.1 TERRAIN VACANT

Lorsqu'un terrain vacant protégé par droits acquis ou bénéficiant d'un privilège au lotissement est non conforme quant à une ou plusieurs des normes régissant ses dimensions, un permis de construction ou un certificat d'autorisation peut être accordé à la condition que les normes relatives aux bâtiments et aux marges ainsi que toutes les autres exigences des règlements applicables soient respectées.

5.2 TERRAIN NON CONFORME

Sauf dans les cas de droits acquis et de privilèges au lotissement et les cas d'exception prévus au présent règlement, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée un ou des terrains non conformes aux dispositions du présent chapitre concernant les dimensions minimales des lots ou terrains.

5.3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU DES TERRAINS

(modification, règl. 435-3-2010, en vigueur le 20 août 2010)

Les dimensions minimales des lots ou des terrains applicables dans les zones sont celles qui apparaissent aux tableaux 5-1 à 5-3.

TABEAU 5-1 : Dimensions minimales des lots ou des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout

	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale continue (m)	Profondeur moyenne minimale (m) ⁽¹⁾
Lot desservi par les services d'aqueduc et d'égout			
Unifamiliale isolée			
- lot intérieur	462,0	16,8	26,0
- lot de coin	500,0	21,0	26,0
Unifamiliale jumelée			
- lot intérieur	279,0	9,3	26,0
- lot de coin	330,0	11,0	26,0
Bifamiliale isolée			
- lot intérieur	500,0	18,0	26,0
- lot de coin	585,0	21,0	26,0
Trifamiliale isolée			
- lot intérieur	540,0	18,0	28,0
- lot de coin	650,0	20,0	28,0
Multifamiliale isolée			
- lot intérieur	720,0	24,0	30,0
- lot de coin	840,0	28,0	30,0
Tout autre usage			
- lot intérieur	540,0	18,2	30,0
- lot de coin	630,0	21,0	30,0

- (1) Les dispositions de la présente note s'appliquent au lotissement en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier.

Dans le cas où le lot projeté est directement riverain à un cours d'eau à débit régulier, la profondeur moyenne minimale est portée à 45 mètres. Pour un lot non riverain, mais situé à l'intérieur de la bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac, la profondeur moyenne minimale du lot projeté pourra être réduite à 30 mètres.

Cependant, dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont existants, avant le 18 septembre 2003, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres. De plus, cette norme s'applique dans les cas où il s'agit de boucler un réseau ou de relier un tracé de rues.

Cependant, les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application des dispositions de la présente note. *(modifié par le règlement numéro 435-7-2019)*

Codification administrative

TABEAU 5-2 : Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis qui ne sont pas situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier

	Superficie minimale m ²	Largeur minimale continue (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	1 500	25	---
Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	3 000	50	---

TABEAU 5-3 : Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier

Les présentes dispositions s'appliquent uniquement pour les cours d'eau à débit régulier. Dans une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres, les normes minimales suivantes s'appliquent :

	Superficie minimale m ²	Largeur minimale continue (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	2 000	30	75
Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	4 000	50	75

435-4-2011
Art. 2

Cependant, les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes

d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application des présentes dispositions.

5.3.1 Lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe

Lorsqu'un lot ou un terrain desservi par les services d'aqueduc et d'égout est situé du côté extérieur d'une courbe, la largeur minimale à la ligne avant peut être réduite jusqu'à 14 mètres, à condition de respecter la superficie minimale prévue au règlement.

5.4 EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes minimales du présent règlement dans les cas suivants :

- a) lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu du Code Civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- b) pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
- c) pour des fins d'implantation de voies de circulation publique;
- d) lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre de la rénovation cadastrale;
- e) lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre d'une vente à des fins de conciliation;
- f) pour tous les cas de privilège identifiés au présent règlement;
- g) lorsque l'opération cadastrale vise une parcelle acquise pour fins d'agrandissement ou lors d'échanges de parcelles entraînant la réduction, le maintien ou l'accroissement de la superficie d'un terrain sous réserve que le terrain duquel une parcelle est soustraite ne devienne pas dérogoire ou que la dérogation dont il fait l'objet, par rapport aux dimensions minimales prévues au présent règlement, ne soit pas aggravée.

M 5.5 LOT ADJACENT À UNE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Tout lot doit être adjacent à une rue publique, existante ou projetée, construite conformément aux dispositions du présent règlement et à tout autre règlement applicable en l'espèce ou protégée par droit acquis.
(*règl. 435-1-2006, en vigueur 2006-12-22*)

5.6 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes de profondeur des lots prévues au présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, à moins d'impossibilité matérielle, la largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés.

5.7 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES

(*ajout par le règlement numéro 435-2-2008, entré en vigueur le 19 novembre 2008*)

Un terrain bénéficiant de droits acquis, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P41.1), sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au 20 mars 2003 et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes prévues au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8)

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour se conformer aux normes prévues au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8), s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- a) La nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature sur ledit terrain ;
- b) La distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puits ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8).

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsque au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité de l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8).

Codification administrative

Table des matières

6.7 **pente minimale**

6.8 **emprise minimale**

6.9 **intersections**

6.9.1 angle

6.9.2 rayon de courbure

6.10 **rue sans issue**

6.11 **voie de circulation en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier**

6.12 **sentier pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables**

Codification administrative

6.1 PENTE MINIMALE

La pente des nouvelles rues ne doit pas être inférieure à 0,5 %.

6.2 EMPRISE MINIMALE

Toute nouvelle rue ou tout prolongement d'une rue existante doit avoir une emprise minimale de 15 mètres.

6.3 INTERSECTIONS

6.3.1 Angle

Les intersections doivent être à angle droit (90⁰). Toutefois, lorsque pour des considérations physiques un tel angle ne peut être respecté, un écart de l'ordre de dix degrés est acceptable. L'angle de la rue doit demeurer inchangé sur une distance minimale de 30 mètres avant d'arriver à l'intersection.

6.3.2 Rayon de courbure

Toute intersection de deux lignes d'emprise de rue doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 mètres.

M 6.4 RUE SANS ISSUE

Une rue sans issue ne doit pas avoir une longueur supérieure à 230 mètres et doit se terminer par un cercle de virage d'au moins 35 mètres de diamètre.
(*règl. 435-1-2006, en vigueur 2006-12-22*)

6.5 VOIE DE CIRCULATION EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER

(remplacement, règl. 435-3-2010, en vigueur le 20 août 2010)

Toute nouvelle voie de circulation, autre que la réfection de rues existantes et utilisée par des véhicules automobiles, doit être située à une distance minimale de 60 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac en milieu non desservi (sans service d'aqueduc ou d'égout) ou partiellement desservi (service d'aqueduc ou d'égout) et à une distance minimale de 45 mètres en milieu desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

Malgré ce qui précède, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

Dans le cadre de nouveaux développements, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 mètres.

Les voies de circulation publique conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

6.6 SENTIERS POUR PIÉTONS, LIENS RÉCRÉATIFS ET PISTES CYCLABLES

Des sentiers pour piétons doivent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux trajets de transport collectifs, aux parcs ou aux terrains de jeux. L'emprise d'un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.

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

(Modifié par le règlement 435-6-2017)