

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ULRIC
M.R.C. DE MATANE
PROVINCE DE QUÉBEC**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2008-85 « ABROGEANT ET REMPLACANT LES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT NUMÉROS 88-04 et 185 ET LEURS AMENDEMENTS DES ANCIENNES MUNICIPALITÉS DU VILLAGE ET DE LA PAROISSE DE SAINT-ULRIC »

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE la MRC de Matane a révisé son schéma d'aménagement et qu'en conformité avec l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil de la municipalité à l'obligation de rendre conforme son plan d'urbanisme et ses règlements d'urbanisme au schéma d'aménagement révisé ;

ATTENDU QUE les municipalités du village de Saint-Ulric et de la paroisse de Saint-Ulric se sont fusionnées à la fin des années quatre-vingt-dix ;

ATTENDU QUE les anciens règlements de lotissement sont encore en application ;

ATTENDU QUE les dits règlements de lotissement date de plus de quinze ans et qu'il est opportun et justifier d'effectuer une refonte en un seul règlement de lotissement pour tout le territoire;

ATTENDU QU'il y a également lieu d'abroger les anciens règlements de lotissement numéros 88-04 et 185 et de les remplacer par un nouveau règlement de lotissement plus adapté aux réalités et aux attentes des citoyens ;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE,

il est proposé par le conseiller: _____

appuyé par le conseiller: _____

et résolu,

QUE le Conseil municipal adopte le présent règlement lotissement numéro 2008-85 «ABROGEANT ET REMPLACANT LES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT NUMÉROS 88-04 et 185 ET LEURS AMENDEMENTS DES ANCIENNES MUNICIPALITÉS DU VILLAGE ET DE LA PAROISSE DE SAINT-ULRIC » et ce règlement ordonne et statue ce qui suit:

Municipalité de Saint-Ulric



Règlement de lotissement

Règlement 2008-85
Entrée en vigueur : 12 juin 2008

Amendements

Règlement numéro 2013-142	17	octobre	2013
Règlement numéro 2018-303	26	avril	2019
Règlement numéro 2021-322	17	juin	2021

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	1
1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	1
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
2.1 DU TEXTE ET DES MOTS.....	3
2.2 DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS.....	3
2.3 UNITÉ DE MESURE	3
CHAPITRE 3 : OPÉRATION CADASTRALE	5
3.1 CHAMP D'APPLICATION	5
3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	5
3.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
3.3.1 <i>Cession de terrain à des fins de voies de circulation</i>	5
3.3.2 <i>Servitudes requises</i>	5
3.3.3 <i>Présentation d'un plan additionnel</i>	5
3.3.4 <i>Paiement des taxes municipales</i>	6
3.3.5 <i>Obligation de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parc, terrains de jeux et espace naturel</i>	6
3.3.5.1 <i>Superficie de terrain à céder et somme d'argent à verser</i>	6
3.3.5.2 <i>Terrain hors site</i>	7
3.3.5.3 <i>Valeur du terrain</i>	7
3.3.5.4 <i>Contestation de la valeur du terrain</i>	7
3.3.5.5 <i>Exemption de cession de terrain ou du paiement de sommes d'argent</i>	7
3.3.5.6 <i>Fonds spécial</i>	8
3.3.5.7 <i>Contrat notarié</i>	8
3.4 RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES.....	9
3.4.1 <i>Dispositions générales</i>	9
3.4.2 <i>Dispositions spécifiques à l'égard des secteurs à risque d'érosion des berges du fleuve Saint-Laurent</i>	9
3.4.2.1 <i>Champ d'application</i>	9

3.4.2.2	<i>Opérations cadastrales interdites</i>	10
3.4.2.3	<i>Condition à la levée de l'interdiction</i>	10
CHAPITRE 4	LES NORMES DE LOTISSEMENT	11
4.1	LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION.....	11
4.1.1	<i>Tracé des rues</i>	11
4.1.2	<i>Emprise des rues (publiques et privées)</i>	11
4.1.3	<i>Pente longitudinale des rues</i>	11
4.1.4	<i>Niveau des rues</i>	11
4.1.5	<i>Cul-de-sac</i>	12
4.1.6	<i>Les intersections</i>	12
4.1.7	<i>Les îlots</i>	12
4.1.8	<i>Sentier piéton</i>	16
4.2	DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS.....	16
4.2.1	<i>Terrain non desservi en aqueduc ou en égout</i>	16
4.2.2	<i>Terrain partiellement desservi en aqueduc ou en égout</i>	16
4.2.3	<i>Tableau des dimensions minimales des lots desservis</i>	17
4.2.4	<i>Terrain destiné à des fins de services publics et de communication</i>	17
4.3	RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....	18
4.4	DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS RIVERAINS.....	18
4.5	EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT.....	19
4.6	LES TERRAINS PARTIELLEMENT ENCLAVÉS OU TERRAINS ENCLAVÉS	20
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES	21
5.1	PÉNALITÉS, SANCTIONS, PROCÉDURES ET RECOURS	21
5.1.1	<i>Pénalités</i>	21
5.1.2	<i>Procédures en cas de contravention</i>	21
5.1.3	<i>Recours</i>	21
5.2	ABROGATION DE RÈGLEMENT	21
5.3	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	21
5.4	ENTRÉE EN VIGUEUR	22

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Ulric.

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité Saint-Ulric.

1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à l'article 2.5 du règlement de zonage et qui ont force dans le présent règlement de lotissement, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle.

- . l'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- . le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- . avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue.

2.2 DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux ou illustrations, c'est le texte qui prévaut.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

CHAPITRE 3 : OPÉRATION CADASTRALE

3.1 CHAMP D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)*, toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues.

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

3.3.1 Cession de terrain à des fins de voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.3.2 Servitudes requises

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé les lots ou parties de lots faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications et autres.

3.3.3 Présentation d'un plan additionnel

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant.

3.3.4 Paiement des taxes municipales

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

3.3.5 Obligation de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parc, terrains de jeux et espace naturel

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

- 1° s'engager 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 ou;
- 2° verser une somme à la municipalité ou;
- 3° prendre un tel engagement et effectuer un tel versement.

3.3.5.1 Superficie de terrain à céder et somme d'argent à verser

La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 6% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

Dans le cas où le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doivent pas excéder à 6% de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre 6% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 6% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Les sentiers pédestres ou motorisés sont assimilables à la contribution pour fins de parc.

Les servitudes ne sont pas assimilables à la contribution pour fins de

parc.

3.3.5.2 Terrain hors site

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 5% de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

3.3.5.3 Valeur du terrain

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

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

Dans le cas d'un terrain hors-site, afin d'assurer l'uniformité de la transaction, la superficie ou la valeur à céder doivent être équivalentes à celles qui auraient prévaluées pour un terrain sur le site. Les valeurs doivent être établies par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

3.3.5.4 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 (L.R.Q. c A-19.1).

3.3.5.5 Exemption de cession de terrain ou du paiement de sommes d'argent

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune

- augmentation du nombre de lots pourvus que ces lots aient déjà été subdivisés;
- 2° une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
 - 3° une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion d'une résidence ou d'un chalet ;
 - 6° une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
 - 7° la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
 - 8° la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
 - 9° en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés ;
 - 10° en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise la création du lot à titre transitoire dans le but d'une vente d'une parcelle d'un terrain.

3.3.5.6 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.

3.3.5.7 Contrat notarié

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par la

Municipalité. Les frais du contrat notarié sont à la charge du propriétaire.

3.4 RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES

3.4.1 Dispositions générales

(modifié, Règl. 2018-303, art. 2, 26-04-2019)

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° Elle rend un autre lot ou terrain non conforme aux exigences minimales du règlement.
- 2° Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du règlement.
- 3° Elle crée un enclave pour un autre lot ou terrain propice à la construction ou au développement d'activités conformes au Règlement de zonage en vigueur ;
- 4° Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain.
- 5° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur ou du Règlement de construction en vigueur.
- 6° Elle ne respecte pas le tracé des voies de circulation projetées au plan d'urbanisme en vigueur

3.4.2 Dispositions spécifiques à l'égard des secteurs à risque d'érosion des berges du fleuve Saint-Laurent

(ajouté, Règl. 2018-303, art. 2, 26-04-2019)

3.4.2.1 Champ d'application

Les normes de la présente section s'appliquent dans les secteurs à risques d'érosion des berges du fleuve Saint-Laurent, soit dans une bande de protection d'une largeur de trente (30) mètres mesurée à partir du trait de côte. Ces secteurs correspondent aux ensembles suivants :

- 1° Les terrasses de plages et flèches littorales identifiées aux plans de contraintes naturelles et anthropiques de l'annexe 5 du règlement de zonage 2008-82;
- 2° Les secteurs à risques élevés d'érosion identifiés aux plans de contraintes naturelles et anthropiques de l'annexe 5 du règlement de zonage 2008-82.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas à un lot ou un terrain séparé du fleuve Saint-Laurent par une rue publique

existante.

3.4.2.2 Opérations cadastrales interdites

Les opérations cadastrales visant à créer un lot destiné à recevoir un bâtiment principal localisé à l'intérieur de la bande de protection sont interdites. La présente interdiction ne s'applique pas aux bâtiments principaux associés aux activités en lien avec le milieu marin, soit de manière non limitative, les activités portuaires, les activités industrielles maritimes, les pêcheries et les activités de loisirs nautiques.

3.4.2.3 Condition à la levée de l'interdiction

Une opération cadastrale interdite en vertu du présent chapitre peut être autorisée, si l'une ou l'autre des conditions suivantes est respectée :

- 1° Une expertise géologique satisfaisante et signée par un professionnel compétent est présentée en appui à une demande de permis ou de certificat;
- 2° Une des mesures de rechargement de plage ou de stabilisation mécanique des berges a été réalisée conformément aux dispositions du présent chapitre par une autorité publique;
- 3° La propriété est protégée par un ouvrage de stabilisation mécanique existant et légalement érigé et une étude géotechnique est présentée en appui à la demande de permis et de certificat attestant que l'ouvrage est en bon état et offre une protection adéquate face à l'érosion et aux déferlements des vagues.

CHAPITRE 4 : LES NORMES DE LOTISSEMENT

4.1 LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

4.1.1 Tracé des rues

Le Conseil peut prescrire, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées, l'emplacement des rues et ruelles, la manière dont elles doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur.

Le tracé des rues devra respecter entre autre le tracé projeté des voies de circulation prévu au plan d'urbanisme en vigueur. Toutefois, leur configuration pourrait différer légèrement de ce qui est représenté sur le plan si l'alternative envisagée permet de maximiser davantage l'utilisation de l'espace.

Le tracé des rues impliquant le prolongement du réseau d'aqueduc devra favoriser le bouclage de ce réseau, à moins qu'un système de purge soit approuvé par l'inspecteur municipal.

4.1.2 Emprise des rues (publiques et privées)

Dans tout projet de lotissement impliquant la création de nouvelle rue ou le prolongement de rue existante, et devant être cédées à la municipalité, la largeur minimum de toute emprise doit être de 12 mètres.

4.1.3 Pente longitudinale des rues

a) Rues principales ou collectrices

La pente de toute rue principale ou collectrice ne doit pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 8%.

b) Rues locales résidentielles

Dans les rues locales résidentielles de 20 mètres et moins d'emprise, la pente ne devra pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 10%, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle pourra atteindre 12%.

4.1.4 Niveau des rues

Le Conseil peut prescrire, selon la topographie des lieux, le niveau des rues.

4.1.5 Cul-de-sac
(voir illustration 4.1.1)

4.1.5.1 Cercle de virage

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne peut être inférieure à 30 mètres dans les zones à dominance résidentielle et à 35 mètres dans les autres zones.

4.1.5.2 Longueur maximum

La longueur maximum d'un cul-de-sac sera de 250 mètres si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage, et 190 mètres dans les autres cas.

4.1.6 Les intersections
(voir illustration 4.1.1)

- a) sur une même rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimum de 60 mètres;
- b) aucune intersection ne peut être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres;
- c) les intersections doivent être entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 30 mètres;
- d) toute intersection sur une voie publique de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres minimum et toute intersection sur une voie publique de 15 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de 35 mètres minimum;
- e) il n'y aura pas de courbe de rayon intérieur inférieure à 90 mètres, à moins de 35 mètres d'une intersection.

4.1.7 Les îlots
(voir illustration 4.1.2)

4.1.7.1 Longueur des îlots

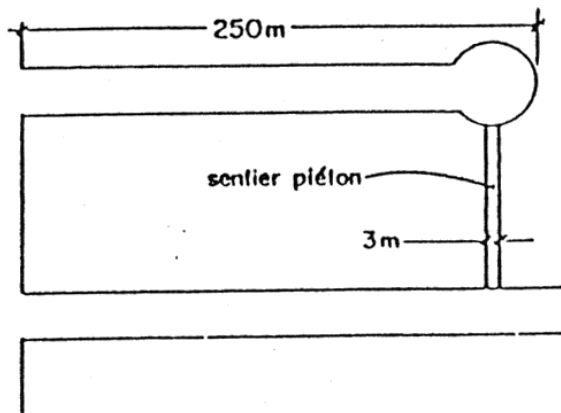
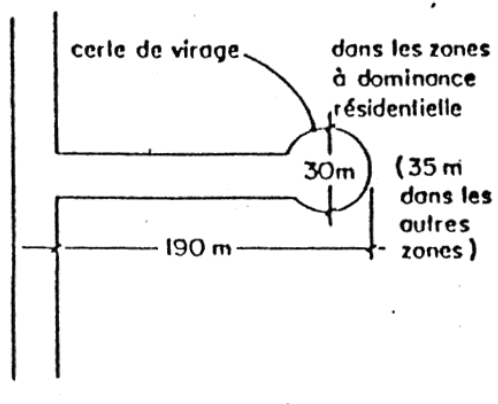
La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 365 mètres. La longueur maximum pourra être portée à 480 mètres si un sentier-piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

4.1.7.2 Largeur des îlots

La largeur minimum des îlots résidentiels doit correspondre à deux fois la profondeur minimum des lots à des fins résidentielles.

Illustration 4.1.1 : LES RUES

cul-de-sac



intersections

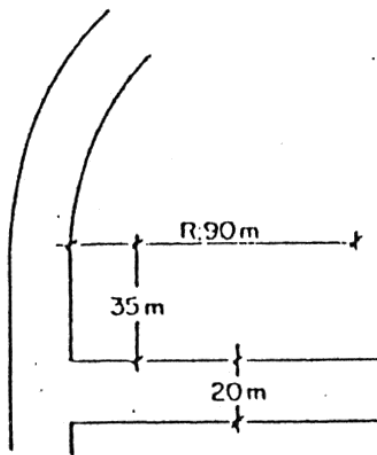
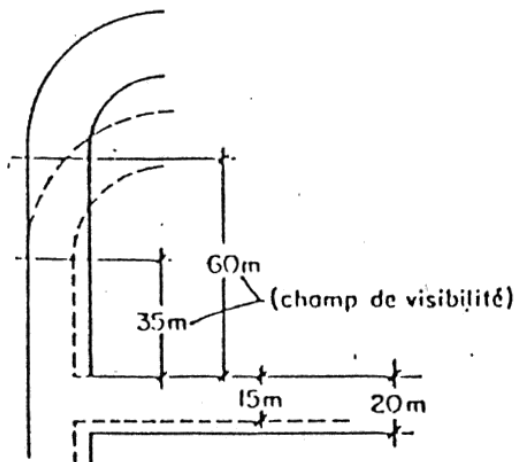
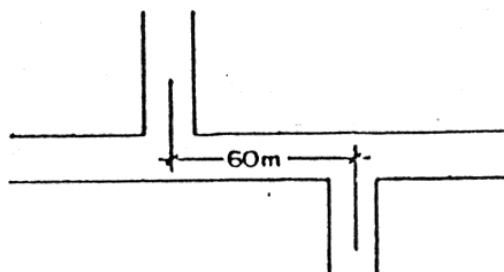
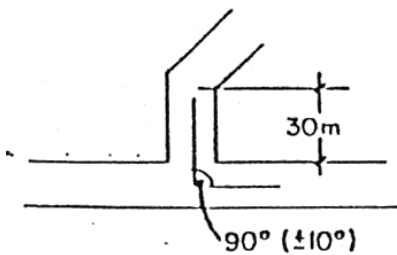
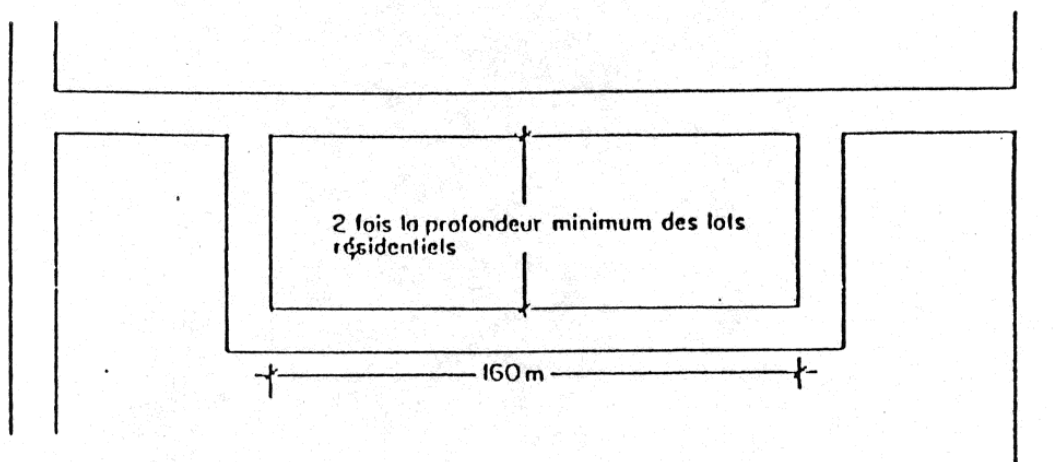
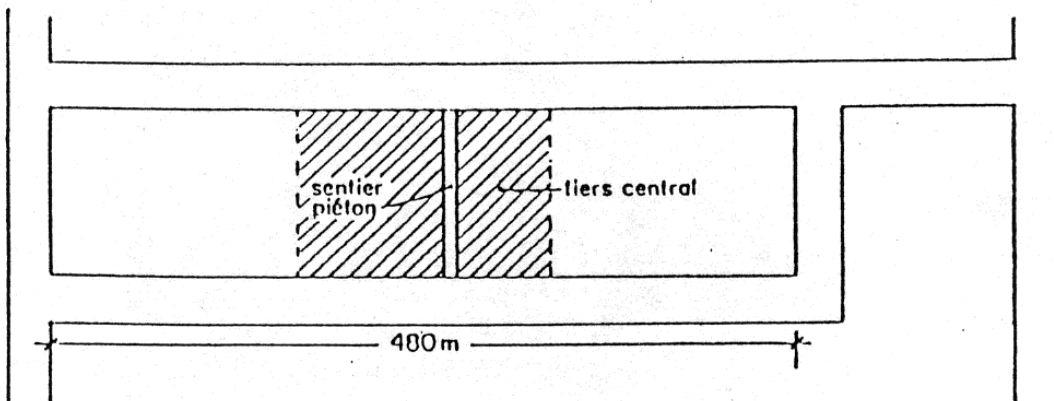


Illustration 4.1.2 : LES ÎLOTS

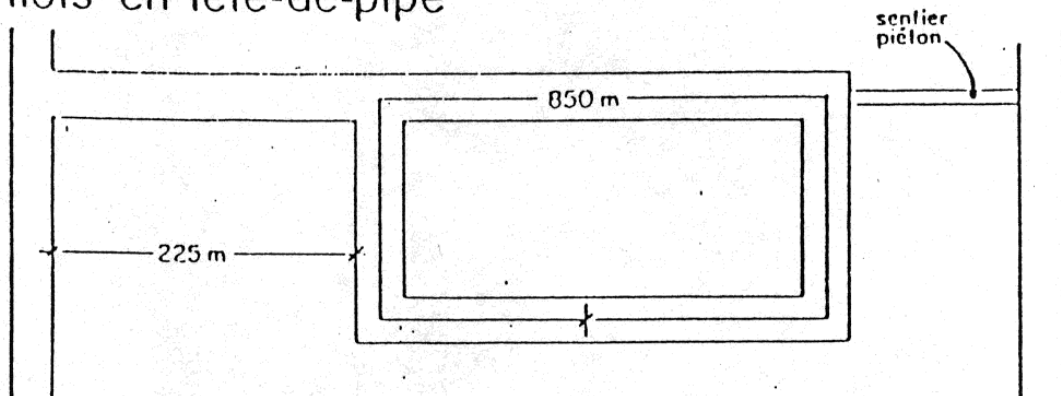
dimensions minimales (longueur et largeur)



longueur maximum



îlots en tête-de-pipe



4.1.7.3 Orientation des îlots

Les îlots doivent être orientés de telle sorte que les prescriptions du présent règlement soient respectées, notamment en ce qui concerne les pentes des rues et les intersections.

4.1.7.4 Îlot en tête-de-pipe

Un îlot en tête-de-pipe est celui dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue.

a) Longueur maximum de la rue d'entrée

La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de 225 mètres.

b) Longueur maximum des rues périphériques

La longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement est de 850 mètres et on doit aménager un sentier-piéton, pouvant servir de voie de secours, conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

4.1.8 Sentier piéton

Lorsqu'un sentier piéton est requis, sa largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.

4.2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS

4.2.1 Terrain non desservi en aqueduc ou en égout

Pour un terrain non desservi par l'aqueduc et par l'égout, la largeur avant et la superficie minimale sont les suivantes:

largeur de terrain ou de lot : 50 mètres

superficie de terrain ou de lot : 3 000 mètres carrés

4.2.2 Terrain partiellement desservi en aqueduc ou en égout

Dans le cas d'un terrain qui est desservi soit par l'aqueduc, soit par l'égout, sa largeur minimale et sa superficie minimale sont les suivantes:

• largeur de terrain ou de lot : 25 mètres

• superficie de terrain ou de lot : 1 500 mètres carrés

4.2.3 Tableau des dimensions minimales des lots desservis

USAGE	Largeur (m)		Superficie (m ²)	
	L.I.	L.A.	L.I.	L.A.
<u>Résidentiel</u>				
- Unifamiliale isolé et bifamiliale isolé	13	15	390	450
- Unifamiliale jumelé et bifamiliale jumelé	10	13	300	390
- Unifamiliale en rangée	6	14	180	420
- Bifamiliale en rangée	6,7	14,7	201	441
- Multifamiliale et communautaire	16	18	480	540
	(1)	(1)		
<u>Commercial et services</u>				
- Poste d'essence	40	40	1 200	1 200
- Autres	15	18,5	450	555
	(1)	(1)		
<u>Industriel et commercial à contraintes</u>				
	22	25,5	660	765
	(1)	(1)		
<u>Loisir et transport</u>				
<u>Communautaire</u>	20	23,5	600	705
		(1)	(1)	

L.I. : Lot intérieur

L.A. : lot d'angle

(1) Sujet à augmenter en fonction du nombre d'étages ou de la hauteur du mur latéral (article 6.4 règlement zonage).

La profondeur obligatoire minimale de tout lot desservi est de 30 mètres.

4.2.4 Terrain destiné à des fins de services publics et de communication

Sont identifiés dans la catégorie de services publics et de communication les sous-stations électriques, centrales de télécommunication ou de câblodistribution, stations de pompage et de contrôle de pression et autres services de même nature. La superficie minimale requise pour un lot destiné à ces fins peut être inférieure à celles prévues aux articles précédents à la condition de prévoir une aire de protection suffisante pour la sécurité du public conformément aux lois et règlements en vigueur au moment de la construction ou de l'implantation.

Cependant si l'implantation des services publics ci-haut mentionnés nécessite l'implantation des services d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées, le projet devra alors respecter les

normes de lotissement prévues aux articles 4.2.1 4.2.2 et 4.2.3 du présent règlement.

4.3 RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une nouvelle route et un lac ou un cours d'eau, exception faite des voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un cours d'eau, est de 75 mètres pour les territoires non desservis sauf pour le prolongement d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme.

La distance minimale est de 45 mètres entre une route et un cours d'eau ou un lac lorsque les services d'aqueduc et d'égout sont existants.

4.4 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS RIVERAINS

Le présent article s'applique aux terrains situés à moins de 300,0 mètres d'un lac possédant une superficie supérieure à deux hectares et à moins de 100,0 mètres d'un cours d'eau naturel à débit permanent incluant le Fleuve Saint-Laurent. Sous réserve d'une validation sur le terrain par un professionnel compétent, les lacs et cours d'eau visés par les présentes normes de lotissement sont tous des lacs possédant une superficie supérieure à 2 hectares et les cours d'eau à débit permanent apparaissant, pour le cadastre du Québec, dans le Cadre de référence hydrologique du Québec (données numériques vectorielles) du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. *(modifié, Règl.2021-322, art.2, 17-06-2021)*

Malgré le premier et le second alinéa, les normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ne s'appliquent pas aux terrains dont 40 % ou plus de la superficie se situe à une distance supérieure à 300,0 mètres d'un lac ou à une distance supérieure à 100,0 mètres d'un cours d'eau. Dans cette situation, les articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.2.4 s'appliquent.

Malgré les dispositions de cet article, les normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ne s'appliquent pas à un lot séparé d'un cours d'eau ou d'un lac par une rue publique ou par une rue privée.

Dans le cas des terrains dont au moins 60% de la superficie est située à moins de 100 mètres de tous cours d'eau désignés incluant le Fleuve Saint-Laurent et 300 mètres de tout lac, les normes suivantes s'appliquent :

TABLEAU 4.4 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS RIVERAINS

À moins de 100 m d'un cours d'eau désigné et à moins de 300 m d'un lac désigné	Lot non desservi (ni aqueduc ni égout)	Lot desservi (aqueduc et égout)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)
Superficie minimale d'un lot	4 000 m ²	(1)	2 000 m
Largeur de terrain ou de lot minimale	50 m	(1)	25 m
Profondeur moyenne minimale	75 m	45 m	75 m

(1) Se rapporter aux normes indiquées à l'article 4.2.3 du règlement de lotissement.

4.5 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les exigences minimales prescrites aux articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.4 ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- 1° Pour une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée, faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel ou un sentier;
- 3° Pour l'identification cadastrale d'un terrain en territoire rénové à titre transitoire, dans le cadre d'une transaction immobilière entre deux propriétaires adjacents. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction;
- 4° Pour l'identification cadastrale d'un terrain pour fins d'installation d'une enseigne communautaire ou publique;
- 5° Pour l'identification cadastrale d'un terrain pour fins d'installation d'un kiosque postal;
- 6° Pour l'identification cadastrale d'un terrain jouissant d'un droit acquis en vertu de la Loi ;

4.6 *LES TERRAINS PARTIELLEMENT ENCLAVÉS OU TERRAINS ENCLAVÉS*

Malgré les dispositions des articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.4 le lotissement d'un terrain partiellement enclavé ou enclavé est autorisé. Les normes minimales de lotissement prévues aux articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.4 s'appliquent et le terrain adjacent à la rue doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

5.1 PÉNALITES, SANCTIONS, PROCÉDURES ET RECOURS

5.1.1 Pénalités

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 800 \$. Pour une première infraction, le montant de l'amende ne peut excéder 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant fixe ou maximal prescrit ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et 4 000 \$ s'il est une personne morale.

5.1.2 Procédures en cas de contravention

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit aviser le contrevenant par huissier, ou par courrier recommandé, ou par un avis d'infraction délivré par lui-même, ou un autre fonctionnaire municipal, en lui donnant ses instructions en regard de la contravention.

5.1.3 Recours

Le Conseil pourra se prévaloir de tous les recours prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis reçu, dans les délais prescrits.

5.2 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Le règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement de lotissement et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la municipalité.

5.3 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

5.4 *ENTRÉE EN VIGUEUR*

Le présent règlement concernant le lotissement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Louise Coll
Directrice générale
et secrétaire-trésorière

Serge Gendron
Maire