

Municipalité de
LAROUCHE



REGLEMENT No 2015-342

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ADOPTÉ LE 7 AVRIL 2015



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	2
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
1.1 PREAMBULE	2
1.2 TITRE DU REGLEMENT.....	2
1.3 ENTREE EN VIGUEUR	2
1.4 ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS	2
1.5 TERRITOIRE ASSUJETTI.....	2
1.6 DOMAINE D'APPLICATION	2
1.7 ANNULATION	2
1.8 INCOMPATIBILITE DE DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES.....	2
1.9 AMENDEMENTS.....	2
1.10 REGLEMENTS ET LOIS.....	3
1.11 APPLICATION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT	3
CHAPITRE 2	4
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
2.1 NUMEROTATION DU REGLEMENT	4
2.2 PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPECIFICATIONS.....	4
2.3 PLAN DE ZONAGE	4
2.3.1 <i>Découpage du territoire en zones</i>	4
2.3.2 <i>Zone et secteur</i>	4
2.3.3 <i>Identification des zones</i>	4
2.3.4 <i>Interprétation des limites de zones</i>	4
2.4 GRILLE DES SPECIFICATIONS	5
2.4.1 <i>Généralités</i>	5
2.4.2 <i>Usages autorisés</i>	5
2.4.3 <i>Usages spécifiquement permis ou exclus</i>	5
2.4.4 <i>Normes d'implantation</i>	5
2.4.5 <i>Normes et spécifications particulières</i>	5
2.5 INCOMPATIBILITE DES DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES.....	5
2.6 INTERPRETATION DU TEXTE	5
2.7 INTERPRETATION DES TABLEAUX.....	6
2.8 UNITE DE MESURE.....	6
2.9 INTERPRETATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS	6
CHAPITRE 3	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES	7
3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'IMPLANTATION DES RUES.....	7
3.1.1 <i>Conformité au plan d'urbanisme</i>	7
3.1.2 <i>Tracé des rues et dispositions du règlement de zonage</i>	7
3.1.3 <i>Tracé des rues en fonction de la nature du milieu</i>	7
3.1.4 <i>Dispositions relatives aux voies publiques ou privées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau</i>	7
3.1.5 <i>Dispositions applicables au tracé des rues lorsque des services d'utilité publique sont en place</i>	7
3.1.6 <i>Orientation du tracé</i>	7
3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'AMENAGEMENT DES RUES	8
3.2.1 <i>Pente des rues</i>	8
3.2.2 <i>Linéarité des rues</i>	8
3.2.3 <i>Dispositions applicables aux îlots</i>	8
3.2.3.1 <i>Longueur des îlots</i>	8
3.2.3.2 <i>Profondeur des îlots résidentiels</i>	8
3.2.4 <i>Dispositions applicables aux intersections</i>	8
3.2.4.1 <i>Angles des intersections</i>	8
3.2.4.2 <i>Distance minimale entre deux intersections</i>	8
3.2.4.3 <i>Intersection donnant sur une courbe</i>	8

3.2.5	<i>Dispositions applicables aux culs-de-sac</i>	8
3.3	EMPRISE DES RUES	9
3.3.1	<i>Disposition générale</i>	9
3.3.2	<i>Disposition particulière à une opération cadastrale affectant une rue existante</i>	9
3.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES PIETONNES OU CYCLABLES	9
3.4.1	<i>Exigences de voies cyclables ou piétonnes</i>	9
3.4.2	<i>Largeur minimale</i>	9
CHAPITRE 4		10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMBLEMES		10
4.1	DISPOSITIONS GENERALES	10
4.1.1	<i>Emplacements et zonage</i>	10
4.1.2	<i>Orientation des emplacements</i>	10
4.1.3	<i>Emplacement et usages</i>	10
4.2	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES EMBLEMES ..	10
4.2.1	<i>Dispositions applicables aux emplacements desservis</i>	10
4.2.1.1	Emplacement en vue d'un usage résidentiel.....	10
4.2.1.2	Emplacement utilisé aux fins d'un usage autre que résidentiel.....	11
4.2.1.3	Emplacements desservis situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	11
4.2.2	<i>Dispositions applicables aux emplacements partiellement desservis</i>	11
4.2.2.1	Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	11
4.2.2.2	Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	11
4.2.3	<i>Dispositions relatives aux emplacements non desservis</i>	11
4.2.3.1	Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	11
4.2.3.2	Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	12
4.2.4	<i>Dispositions particulières aux postes d'essence, stations-service et aux usages liés à la vente ou la location de véhicules ou équipements mobiles</i>	12
4.2.4.1	Superficie de l'emplacement	12
4.2.4.2	Superficie de l'emplacement d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles	12
4.2.5	<i>Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collective</i>	12
CHAPITRE 5		14
AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE		14
5.1	CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	14
5.2	CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX	14
5.3	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	14
5.4	SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE	14
5.5	EFFET DEROGATOIRE	14
5.6	OPERATION CADASTRALE IMPLIQUANT UNE AIRE A RISQUE FAIBLE ET MOYEN DE MOUVEMENT DE SOL	14
5.7	OPERATION CADASTRALE IMPLIQUANT L'EXPLOITATION D'UNE INDUSTRIE EXTRACTIVE	15
5.8	OPERATION CADASTRALE IMPLIQUANT LA CONSTRUCTION D'UN RESEAU D'UTILITE PUBLIQUE A L'EXTERIEUR D'UN PERIMETRE URBAIN	15
CHAPITRE 6		16
DISPOSITIONS FINALES		16
6.1	EMPLACEMENT DEROGATOIRE ET DROIT ACQUIS A UNE OPERATION CADASTRALE	16
6.1.1	<i>Emplacement décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré</i>	16
6.1.2	<i>Motifs de refus</i>	16
6.1.3	<i>Emplacement formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé</i>	16
6.1.4	<i>Emplacement réduit par une expropriation</i>	17
6.2	DEROGATION ET SANCTION	17
6.2.1	<i>Dispositions générales</i>	17
6.2.2	<i>Pénalité et continuité de la contravention</i>	17
6.2.3	<i>Sanctions</i>	17
6.2.4	<i>Recours de droit civil</i>	17

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MUNICIPALITÉ DE LAROUCHE RÈGLEMENT NO 2015-342

Objet :

Régir le lotissement dans la Municipalité de Larouche, en conformité des objectifs du plan d'urbanisme adopté par la municipalité sous le règlement No 2015-340, de même qu'en conformité des objectifs du schéma d'aménagement de la M.R.C. du Fjord-du-Saguenay et des dispositions de son document complémentaire.

Préambule

Attendu qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal a adopté un plan d'urbanisme sous le No 2015-340;

Attendu qu'un schéma d'aménagement est en vigueur à l'intérieur de la M.R.C. du Fjord-du-Saguenay et que la loi prescrit la conformité du règlement de zonage aux objectifs de ce schéma et aux dispositions de son document complémentaire;

Attendu que des règlements de zonage et de construction sont aussi adoptés par la municipalité sous les numéros No 2015-341 et No 2015-343;

Attendu qu'il y a lieu d'abroger les règlements de lotissement adopté en vigueur et tout autre règlement portant sur le même objet en particulier les règlement 91-146 et 2014-332, et de le remplacer par le présent règlement;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil municipal tenue le 16 février 2015;

À ces causes:

Tel que proposé par M. Fernand Harvey, conseiller et secondé par Mme Julie Vaillancourt conseillère il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 PREAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droits.

1.2 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé: « Règlement de lotissement de la Municipalité de Larouche » et porte le numéro « No 2015-342 ».

1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur, adopté par la Municipalité de Larouche, et portant sur le même objet que le présent règlement, en particulier les règlements numéro 91-146 et 2014-332 et ses amendements en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées, le cas échéant, sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Larouche.

1.6 DOMAINE D'APPLICATION

À compter de la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, tous les emplacements ou parties d'emplacements doivent être lotis en conformité des dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de lotissement a été émis avant son entrée en vigueur et qu'une opération cadastrale est réalisée dans les six (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement s'applique.

1.7 ANNULATION

L'annulation par le tribunal d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles ou paragraphes de ce règlement.

1.8 INCOMPATIBILITE DE DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Au cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les terrains et emplacements ou à un terrain ou un emplacement en particulier, les dispositions particulières prévalent sur les dispositions générales.

1.9 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.10 REGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peuvent avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.11 APPLICATION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT

L'application du règlement de lotissement est confiée au fonctionnaire désigné. Il est nommé par résolution du Conseil et le Conseil peut nommer un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoints, chargés de l'assister ou de le remplacer, lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir, par le biais d'une semblable résolution. Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au règlement sur les permis et certificats No 2015-344.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 NUMEROTATION DU REGLEMENT

La numérotation du règlement réfère aux articles qui sont numérotés (jusqu'à trois décimales). Un article peut comporter des paragraphes aussi numérotés (jusqu'à deux décimales) et leurs alinéas.

2.2 PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPECIFICATIONS

Le plan de zonage composé de trois (3) feuillets portant les numéros 1 à 3 et une grille des spécifications en six (6) feuillets portant les numéros 1 à 6, authentifiés par le maire et le secrétaire-trésorier, font partie intégrante du règlement de zonage No 2015-341 et des règlements d'urbanisme à toutes fins que de droits.

2.3 PLAN DE ZONAGE

2.3.1 Découpage du territoire en zones

Pour les fins de réglementation des usages, le territoire de la Municipalité de Larouche est réparti en zones apparaissant au plan de zonage constituant l'annexe A du règlement de zonage numéro 2015-341.

2.3.2 Zone et secteur

Une zone se confond à un secteur, montrant les mêmes limites, de sorte que chaque secteur serve d'unité de votation aux fins de l'application des articles 131 à 145 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A.19.1).

2.3.3 Identification des zones

Pour les fins d'identification et de référence au plan de zonage et à la grille des spécifications, les zones sont désignées par un numéro et par une ou plusieurs lettre(s) qui réfère(nt) à la dominance de l'usage autorisé. Cette dominance de l'usage est identifiée comme suit:

Dominance de l'usage autorisé

R	Résidentielle
C	Commerciale et de services
P	Publique et communautaire
I	Industrielle
Ir	Industrielle pour parc industriel régional
II	Industrielle pour industrie lourde
Rec	Récréotouristique
A	Agricole
Af	Agroforestière
V	Villégiature
Co	Conservation et récréation extensive
M	Mixte

Une zone peut se prêter à deux ou plusieurs usages ci-haut mentionnés, sans que l'un de ceux-ci ne domine. On identifiera alors une telle zone par son numéro suivi de la lettre « M » faisant valoir le caractère mixte des usages qui y prévalent.

On pourra référer aux zones comme « zone résidentielle », « zone commerciale », ou autre, ou comme « zone à dominante résidentielle », « zone à dominante commerciale », ou autre. On pourra aussi y référer comme « zone mixte ».

2.3.4 Interprétation des limites de zones

Sauf indication contraire, les limites de toutes les zones coïncident avec la ligne médiane des rues, ruelles, chemin de fer, lignes de transport d'énergie, lacs ou cours d'eau, avec les limites des rangs et lots cadastrés, les limites de propriété, la limite de la zone agricole permanente ou celle de la municipalité. Une limite de zone peut être une ligne parallèle à une limite telle que ci-dessus désignée; dans ce cas, une cote indiquant la distance séparant les deux limites parallèles est indiquée au plan de zonage. Une limite de zone peut aussi se situer dans le prolongement d'une limite ci-dessus désignée.

Si une limite de zone correspond approximativement à une ligne de lot, elle sera réputée coïncider avec cette ligne de lot.

Si une limite de zone est approximativement parallèle à la ligne médiane d'une rue ou d'une emprise, elle est réputée parallèle à cette ligne médiane de rue à la distance indiquée au plan de zonage.

Si une limite de zone coïncide avec la ligne médiane d'une rue, ruelle, chemin de fer ou d'une ligne de transport d'énergie projeté, la limite de zone, une fois l'infrastructure en cause mise en place, est la ligne médiane de cette dernière effectivement cadastrée ou construite.

2.4 GRILLE DES SPECIFICATIONS

2.4.1 Généralités

La grille des spécifications constituant l'annexe B du règlement de zonage numéro 2014-331 identifie les usages autorisés, de même que, lorsque opportun, les normes d'implantation, d'aménagement, de lotissement et de construction prescrites pour chacune des zones. En cas de non-correspondance entre les normes prévues à la grille et le texte, ou en cas d'absence à la grille, en particulier au regard des marges, les normes d'exception prévues au texte prévalent, alors qu'autrement, les normes particulières par zone prévues à la grille prévalent.

2.4.2 Usages autorisés

Pour chacune des zones, les classes d'usages autorisés sont identifiées à la grille des spécifications. Elles sont plus précisément définies au chapitre 3 du règlement de zonage.

Le fait d'autoriser un usage principal sous-tend automatiquement l'autorisation des usages complémentaires et secondaires liés, à la condition toutefois que les permis ou certificats afférents soient émis à cet égard.

Cependant, tel usage peut faire concurremment l'objet d'une demande de permis avec un usage principal, s'il est érigé sur le même emplacement, à la condition qu'il ne soit pas érigé avant l'usage principal.

2.4.3 Usages spécifiquement permis ou exclus

Un usage peut être spécifiquement autorisé, en plus de ceux déjà indiqués dans les classes d'usages autorisés. L'autorisation d'exercer un tel usage spécifique n'autorise pas les usages de classe à laquelle il appartient, si cette classe n'est pas formellement autorisée. Un usage indiqué comme spécifiquement exclu dans une zone est exclu même s'il appartient à une classe d'usages autorisée dans cette zone.

2.4.4 Normes d'implantation

Les normes d'implantation sont généralement traitées à l'intérieur des chapitres 5 à 10 du règlement de zonage. On y réfère à la grille des spécifications au regard des normes d'implantation courantes. Dans le cas de contradiction entre les normes à la grille et le texte, celles prévues au texte prévalent.

2.4.5 Normes et spécifications particulières

Des normes et spécifications particulières sont imposées dans certaines zones. Elles ont trait notamment à la présence de zones à risques ou à contraintes pour la sécurité publique, à la prescription de zones tampons ou de plans d'aménagement d'ensemble. Elles peuvent aussi faire état de normes particulières de lotissement ou de construction.

2.5 INCOMPATIBILITE DES DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

2.6 INTERPRETATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions ci-après définis, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ces règlements conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.7 INTERPRETATION DES TABLEAUX

Les tableaux, graphiques ou schémas illustrant certaines définitions font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ceux-ci et le texte du règlement, le texte du règlement prévaut.

2.8 UNITE DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

2.9 INTERPRETATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots, termes ou expressions suivants ont la signification décrite au chapitre 2 du règlement de zonage No 2015-341 à l'article 2.9 Interprétation des mots, termes ou expressions.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'IMPLANTATION DES RUES

3.1.1 Conformité au plan d'urbanisme

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme de la municipalité, en regard des voies de circulation qui y sont identifiées, soit existantes, soit projetées. Lorsque des plans de lotissement lui sont présentés, le Conseil peut prescrire la manière dont les voies publiques et privées peuvent être tracées, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'une rue projetée, la conformité dont il est fait mention au paragraphe précédent n'empêche pas que les plans définitifs d'une rue puissent permettre des ajustements de détail.

3.1.2 Tracé des rues et dispositions du règlement de zonage

Le tracé des rues doit être adapté aux usages autorisés au règlement de zonage, afin d'en permettre l'exercice. Ce tracé doit tenir compte des dispositions de ce règlement de zonage ayant trait aux normes d'implantation prescrites en regard des usages desservis par les rues et aux dispositions particulières applicables en certaines circonstances (ex. proximité d'une voie ferrée).

3.1.3 Tracé des rues en fonction de la nature du milieu

Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, éviter les tourbières, les terrains marécageux, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables, pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations de services d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, et rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

3.1.4 Dispositions relatives aux voies publiques ou privées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

La distance minimale entre toute nouvelle voie publique ou privée et un cours d'eau ou un lac, à l'exception d'une voie publique conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, des voies piétonnes et des voies cyclables, doit être au minimum de:

1. 60 m dans le cas d'un territoire partiellement ou non desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
2. 45 m dans le cas d'un territoire desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
3. En deçà de telle distance d'un plan d'eau, seule une voie permettant d'accéder à un équipement ou à une construction tel un équipement touristique ou une résidence est autorisée.

Toutefois, lorsque la morphologie du terrain où un obstacle majeur ne permet pas de satisfaire ces exigences et dans ce cas strictement, ces distances pourront être moindres, à la condition que les travaux projetés soient d'abord autorisés par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec.

3.1.5 Dispositions applicables au tracé des rues lorsque des services d'utilité publique sont en place

Dans le cas où une infrastructure liée à un service d'utilité publique d'aqueduc ou d'égout est en place sur un terrain visé par une opération cadastrale, le tracé des rues doit emprunter une semblable emprise, à moins qu'il n'en soit démontré une impossibilité ou le caractère défavorable au projet.

3.1.6 Orientation du tracé

De façon générale, l'orientation dominante des rues doit privilégier l'axe des vents dominants (est-ouest).

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'AMENAGEMENT DES RUES

3.2.1 Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximale de 60 m, où elle pourra atteindre 12 %.

À moins de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %.

3.2.2 Linéarité des rues

Dans les secteurs résidentiels, les segments rectilignes des rues ne doivent pas excéder 400 m de longueur.

3.2.3 Dispositions applicables aux îlots

3.2.3.1 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 400 m. Cette distance peut toutefois être portée à 660 m si un sentier piéton ou une piste cyclable de 3 m de largeur minimale, pouvant servir également de voie de secours, est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

3.2.3.2 Profondeur des îlots résidentiels

À moins que les caractéristiques du terrain ne le permettent pas, l'implantation des rues doit faire en sorte qu'en zone résidentielle, la profondeur des îlots soit suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés.

3.2.4 Dispositions applicables aux intersections

3.2.4.1 Angles des intersections

1. Disposition générale

De façon générale, les intersections doivent être à angle droit; toutefois dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre, pourvu que cet angle soit entre 75° et 90°.

2. Dispositions particulières applicables aux collectrices et aux dessertes résidentielles

Les intersections des dessertes résidentielles entre elles et de ces dernières avec les voies collectrices doivent être en « T ».

3.2.4.2 Distance minimale entre deux intersections

Sur une même rue, la distance de centre à centre entre deux (2) intersections doit être d'un minimum de 60 m.

3.2.4.3 Intersection donnant sur une courbe

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est moindre que 185 m, ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 m.

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m à moins de 35 m d'une intersection.

3.2.5 Dispositions applicables aux culs-de-sac

Le cul-de-sac pourra être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un site dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne devrait pas être supérieure à 125 m et devrait se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 30 m. Toutefois, cette longueur peut être augmentée à 200 m, lorsqu'il est prévu et aménagé, à l'extrémité, une voie piétonne d'une largeur minimale de 3 m.

3.3 EMPRISE DES RUES

3.3.1 Disposition générale

La largeur minimale de l'emprise des rues est prescrite en fonction de l'identification de ces rues au plan d'urbanisme. Elle s'établit comme suit:

1.	Voie nationale :	30 m
2.	Artère ou collectrice majeure :	20 m
3.	Desserte :	15 m

3.3.2 Disposition particulière à une opération cadastrale affectant une rue existante

Dans le cas où une rue est existante à l'entrée en vigueur du présent règlement, une opération cadastrale ne peut faire en sorte de restreindre à moins de 15 m la largeur d'une rue desservant une ou plusieurs résidences y compris les résidences de villégiature, sauf lorsque cet état de fait ne permettrait pas le respect de la marge avant prescrite; nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale peut confirmer une emprise existante, s'il est démontré que le terrain nécessaire pour assurer le respect de la norme présente à ce paragraphe ne peut être acquis.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES PIETONNES OU CYCLABLES

3.4.1 Exigences de voies cyclables ou piétonnes

Lorsqu'il résulte d'une opération cadastrale plus de 10 emplacements, une voie piétonne ou cyclable peut être exigée par le conseil, là où il le juge opportun, afin de favoriser la circulation des piétons et cyclistes. Dans cette éventualité, les espaces concernés doivent être assimilés à ceux requis aux fins de parcs, en conformité des dispositions de l'article 5.2 de ce règlement. L'aménagement de ces voies est à la charge de la municipalité.

3.4.2 Largeur minimale

La largeur minimale d'une voie piétonne ou cyclable est établie à 3 m.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMBLEMENTS

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 Emplacements et zonage

Lors d'une opération cadastrale, la superficie et les dimensions d'un emplacement doivent être conformes aux dispositions du présent chapitre compte tenu des usages concernés. En outre, elles doivent permettre le respect des dispositions du règlement de zonage.

4.1.2 Orientation des emplacements

Les lignes latérales des emplacements doivent être, de façon générale, perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, elles peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, lorsqu'il est justifié de le faire pour des motifs liés aux aspects techniques du lotissement (adoucissement des pentes, homogénéité de la superficie des emplacements...), ou au dégagement de perspectives. Une telle exception ne peut toutefois se justifier que par la géométrie des lots originaires. L'orientation des emplacements visera aussi à les mettre à l'abri des vents dominants et à y favoriser un ensoleillement optimal.

4.1.3 Emplacement et usages

Les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des emplacements s'appliquent à tous les usages principaux identifiés au règlement de zonage. Nonobstant ce qui précède, elles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés à un réseau de gaz ou d'électricité, de téléphonie ou autre semblable infrastructure ou équipement, sauf les postes de relais ou de transformation.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES EMBLEMENTS

4.2.1 Dispositions applicables aux emplacements desservis

Dans le cas de terrains desservis par des services d'aqueducs et d'égout, la superficie et les dimensions minimales prescrites à l'égard des emplacements sont énoncées au présent article et chacune des normes de dimension et de superficie est prescrite en vertu du présent règlement.

4.2.1.1 Emplacement en vue d'un usage résidentiel

1. Dispositions générales

Dans le cas des emplacements lotis en vue d'un usage résidentiel, la superficie et les dimensions minimales de ces emplacements s'énoncent comme suit:

Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des emplacements à usage principal résidentiel

Usage résidentiel	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)
Unifamiliale isolée	480	16	30
Unifamiliale jumelée	420	14	30
Bifamiliale isolée	600	20	30
Bifamiliale jumelée	540	18	30
Unifamiliale contiguë	180	6	30
Bifamiliale et trifamiliale contiguës			30
multifamiliale			30
Maison mobile simple	420	14	30
De villégiature	4000	50	80

Lorsque la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas identifiées au tableau 1, la superficie et les dimensions de l'emplacement doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.

2. Dispositions particulières aux emplacements d'angle et transversaux

La largeur minimale d'un emplacement d'angle destiné à un usage résidentiel doit être augmentée de 4 m par rapport à la largeur prescrite.

3. Dispositions particulières aux emplacements comprenant un usage secondaire de ferme

Lorsqu'elle est autorisée en zone agroforestière et forestière, le terrain où un usage secondaire de ferme associé à une résidence principale est prévu doit avoir une superficie minimale de 4 ha.

Lorsqu'elle est autorisée en zone agricole permanente, le terrain où usage secondaire de ferme associé à une résidence principale est prévu doit avoir une superficie minimale de :

1. 10 ha lorsqu'il s'agit d'un usage secondaire où une résidence est existante à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé ;
2. 20 ha lorsque l'usage secondaire nécessite la construction d'une résidence.

Les dispositions relatives à la cohabitation des usages en zone agricole prévues au règlement de zonage s'applique.

4.2.1.2 Emplacement utilisé aux fins d'un usage autre que résidentiel

Dans le cas des emplacements utilisés à des fins autres que résidentielles, leur superficie et leurs dimensions doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage. La profondeur de tels emplacements ne doit toutefois pas être inférieure à 30 m.

4.2.1.3 Emplacements desservis situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement desservi en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, la profondeur minimale d'un tel emplacement doit être de 45 m. Dans le cas où une route est déjà en place et ne permet pas que l'emplacement atteigne cette profondeur, la profondeur d'un emplacement peut être moindre que 45 m, sans toutefois être moindre que 30 m.

4.2.2 Dispositions applicables aux emplacements partiellement desservis

4.2.2.1 Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement riverain situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions d'un tel emplacement s'énoncent comme suit:

- | | | |
|----|-----------------------|----------------------|
| 1. | Superficie minimale : | 2 000 m ² |
| 2. | Largeur minimale : | 30 m |
| 3. | Profondeur moyenne : | 75 m |

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un emplacement enregistré aux plans et livres de renvoi ou décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié enregistré avant le 14 septembre 1989, la superficie minimale doit être de 1800 m² et la largeur minimale de 25 m.

4.2.2.2 Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement situé à plus de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et à la largeur minimale de l'emplacement sont les suivantes:

- | | | |
|----|-----------------------|----------------------|
| 1. | Superficie minimale : | 1 500 m ² |
| 2. | Largeur minimale : | 25 m |

4.2.3 Dispositions relatives aux emplacements non desservis

4.2.3.1 Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et aux dimensions d'un tel emplacement sont les suivantes:

1. Superficie minimale : 4 000 m²
2. Profondeur minimale : 80 m
3. Profondeur moyenne : 75 m
4. Largeur minimale : 50 m

4.2.3.2 Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement situé à plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et à la largeur d'un tel emplacement sont les suivantes:

1. Superficie minimale : 3 000 m²
2. Largeur minimale : 50 m

4.2.4 Dispositions particulières aux postes d'essence, stations-service et aux usages liés à la vente ou la location de véhicules ou équipements mobiles

4.2.4.1 Superficie de l'emplacement

La superficie de l'emplacement doit être d'au moins 1400 m² dans le cas d'un emplacement desservi; dans le cas où un lave-auto est exploité, la superficie minimale de l'emplacement doit être de 2800 m². Lorsqu'un emplacement est partiellement ou non desservi, si la superficie minimale exigée aux dispositions précédentes de l'article 4.2 est supérieure ces dernières prévalent.

4.2.4.2 Superficie de l'emplacement d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles

La superficie minimale de l'emplacement d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles doit être d'au moins 1000 m² dans le cas d'un emplacement desservi.

Lorsqu'un emplacement est partiellement ou non desservi, si la superficie minimale exigée aux dispositions précédentes de l'article 4.2 est supérieure à celle exigée au présent article, elles prévalent.

4.2.5 Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collective

Aux fins de présent règlement, l'appellation d'ensemble de villégiature collective signifie un ensemble de résidences de villégiature comportant 3 unités et plus et faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, en conformité du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Le terrain ou l'emplacement supportant un ensemble de villégiature collective doit comporter un seul numéro distinct de lot, à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Toutefois, la superficie globale d'un ensemble doit être un multiple du nombre d'unités résidentielles d'un logement par la superficie d'un emplacement prévu à ce règlement selon ses modalités (ex. 10 x 4000 m² dans le cas de 10 logements en bordure d'un lac).

Un ensemble de villégiature collective doit également être réalisé dans le respect des dispositions suivantes :

1. les dispositions applicables à la superficie et à la largeur minimale de l'emplacement sont les suivantes:
 - a) superficie minimale 4000 m² par unité
 - b) profondeur moyenne 80 m
 - c) largeur minimale 50 m
2. La superficie minimale de terrain supportant l'ensemble de villégiature collective est établie en fonction du nombre de bâtiments principaux projetés (nombre d'unités de villégiature) et des dispositions du règlement de lotissement inhérent aux emplacements partiellement ou non desservis correspondantes. Sur un emplacement non desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, si le nombre de résidences de villégiature projeté est de 10, la superficie minimale du terrain devra être de 40 000 m².

3. Un seul numéro de lot distinct doit être déposé pour l'ensemble de la propriété à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Dans le cas où le lotissement est réalisé sur deux lots originaires, les lots pourront être formulés pour tenir compte de la situation.
4. Une proportion de 40 % de la superficie totale de la propriété lotie assujettie aux présentes dispositions doit être réservée à des fins communautaires (repos, sentier et voie de circulation, piscine, plage, terrain de sport, station de pompage, équipements pour la cueillette des ordures, bâtiments accessoires, etc.) en conformité des dispositions des règlements d'urbanisme;
5. Les voies de circulation doivent demeurer privées et avoir un minimum de 6,7 m d'emprise.

CHAPITRE 5 AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

5.1 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la municipalité à lui céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

5.2 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation ou une correction, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la corporation municipale, aux fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain équivalente à 10 % du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, sentier de piéton ou piste cyclable, ou au lieu de cette superficie de terrain, une somme équivalente à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan mentionné au rôle d'évaluation, conformément à l'application de l'article 117.2 2^e alinéa de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ou encore exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, sentier piéton ou piste cyclable, et les terrains ainsi cédés à la corporation ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux, sentiers piétons et pistes cyclables.

La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute façon prévues par la loi, des terrains qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou terrains de jeux et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales ayant pour objet de délimiter des emplacements déjà occupés.

5.3 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.

5.4 SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

Le Conseil peut, lors de l'approbation d'une opération cadastrale, déterminer la localisation des servitudes et des droits de passage qui doivent être consentis, notamment à l'égard des services d'utilité publique d'aqueduc, d'égout, d'électricité ou autres et devant faire l'objet d'un contrat dûment enregistré.

5.5 EFFET DEROGATOIRE

Une opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un emplacement existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigée en vertu du présent règlement, d'aggraver la situation dérogatoire d'un emplacement dérogatoire existant, ou de rendre une construction dérogatoire au règlement de zonage.

5.6 OPERATION CADASTRALE IMPLIQUANT UNE AIRE A RISQUE FAIBLE ET MOYEN DE MOUVEMENT DE SOL

Dans les zones à faible et moyen risque de mouvement de sol, une opération cadastrale ne peut être approuvée que lorsqu'une étude géotechnique atteste que la sécurité publique n'est pas mise en cause et qu'une construction peut être implantée sans danger immédiat et/ou futur. L'étude devra déterminer la superficie minimale du lot. Cette étude doit être réalisée et scellée par un géologue ou un ingénieur qui possède une formation et une expérience en stabilité de pente et à l'emploi d'une firme ou d'un organisme spécialisé en géotechnique.

5.7 OPERATION CADASTRALE IMPLIQUANT L'EXPLOITATION D'UNE INDUSTRIE EXTRACTIVE

Une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive lorsqu'elle est requise, devra faire en sorte que l'aire en cause, de même que le chemin y donnant accès, soient situés à une distance minimale de 75 m de tout lac ou cours d'eau.

5.8 OPERATION CADASTRALE IMPLIQUANT LA CONSTRUCTION D'UN RESEAU D'UTILITE PUBLIQUE A L'EXTERIEUR D'UN PERIMETRE URBAIN

La construction d'un réseau d'utilité publique est permise pour l'ouverture d'une nouvelle rue hors d'un périmètre urbain lorsque le secteur visé pour cette construction est situé dans les zones à dominance industrielle, récréotouristique ou dans le périmètre d'affectation urbaine secondaire à vocation récréotouristique.

Nonobstant l'alinéa précédent, leur implantation demeurera permise sur l'ensemble du territoire lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité publique l'obligeront.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 EMBLACEMENT DEROGATOIRE ET DROIT ACQUIS A UNE OPERATION CADASTRALE

6.1.1 Emplacement décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré

Dans le cas d'un emplacement qui ne forme pas, au 3 novembre 1982, 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, un tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes:

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

6.1.2 Motifs de refus

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

1. Le 3 novembre 1982, 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.

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

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

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.

6.1.3 Emplacement formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé

Dans le cas d'un emplacement qui, au 3 novembre 1982, était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément aux règlements d'urbanisme alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis, un tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale à la condition suivante:

1. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si l'emplacement est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Les dispositions du présent article valent aussi à l'égard d'un emplacement supportant un bâtiment principal détruit par un sinistre après la date susmentionnée.

6.1.4 Emplacement réduit par une expropriation

Dans le cas d'un emplacement qui constitue le résidu d'un emplacement 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, un tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes:

1. Avant l'acquisition en cause, la superficie et les dimensions de cet emplacement 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 dans la municipalité ou pouvaient faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'application des paragraphes 6.1.1 et 6.1.2.
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si l'emplacement est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.2 DEROGATION ET SANCTION

6.2.1 Dispositions générales

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne, en conformité de l'application du présent règlement, à défaut par la personne visée de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultante d'une infraction ou contravention au présent règlement.

6.2.2 Pénalité et continuité de la contravention

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 100 \$, mais n'excédant pas 1 000 \$ et les frais. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 200 \$ et maximale de 2 000 \$ et les frais.

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

6.2.3 Sanctions

À défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

6.2.4 Recours de droit civil

Le Conseil peut aussi, sans préjudice aux recours ci-dessus mentionnés et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute utilisation du sol ou construction incompatible avec ce règlement ou pour faire annuler toute opération cadastrale faite à l'encontre de ce règlement.

Adopté à la réunion du Conseil tenue le 7 avril 2015.

Monsieur Réjean Bédard
Maire

Monsieur Martin Gagné
Directeur général et Secrétaire-trésorier

