MUNICIPALITÉ DE LAC-SAINTE-MARIE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 2024-08-003

Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
ET SES AMENDEMENTS
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 2024-08-003 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1
1.1. TITRE DU RÈGLEMENT 1
1.2. BUT 1
1.3. DOMAINE D'APPLICATION 1
1.4. REMPLACEMENT 1
1.5. MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT 1
1.6. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS 1
1.7. MISE À JOUR 2
1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES 2
1.9. VALIDITÉ 2
1.10. RENVOI 2
1.11. PERMIS ET CERTIFICATS 2
SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2
1.12. INTERPRÉTATION DU TEXTE 2
1.13. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS 3
1.14. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX 3
1.15. MESURES 3
1.16. TERMINOLOGIE 3

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 4

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 4
2.1. APPLICATION DU RÈGLEMENT 4
2.2. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT 4
SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 4
2.3. CESSION DE RUE 4
2.4. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES 4
2.5. IDENTIFICATION DU CARACTÈRE PRIVÉ 4
SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 5
2.6. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE 5
2.7. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 5
2.8. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS 5
2.9. MODIFICATION DE LA DEMANDE 5
2.10. NOUVELLE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE 6
2.11. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ 6
2.12. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE 6
2.13. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE 6
SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS 7
2.14. INFRACTIONS 7
2.15. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 7
2.16. INITIATIVE DE POURSUITE 7
2.17. ANNULATION 8
2.18. SANCTIONS 8

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES 9

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 9
3.1. GÉNÉRALITÉS 9
3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À UN DESIGN DE LOTISSEMENT RÉSIDENTIEL 9
SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES SELON LA TOPOGRAPHIE DU TERRAIN 10
3.3. GÉNÉRALITÉS 10
3.4. DENSITÉ 10
SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION 11
SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 11
3.5. GÉNÉRALITÉS 11
3.6. INTERDICTION DE NOUVELLES RUES DANS LES ZONES FB, REC, RFL, TR ET VIL 11
3.7. NOUVELLE RUE AVEC ENTENTE DANS LES ZONES RUR 11
3.8. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL 11
3.9. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION 12
3.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS 12
3.11. RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL-DE-SAC" 14
3.12. RUE SANS ISSUE DE TYPE "TÊTE-DE-PIPE" 14
3.13. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS 15
3.14. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES 15
3.15. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES 15
SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS 16

3.16. ORIENTATION DES LOTS 16
3.17. INTERDICTION DE NOUVEAUX LOTS DANS LES ZONES FB ET TR 16
SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN 16
3.18. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS 16
3.19. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS EN PÉRIMÈTRE URBAIN AINSI QU'À L'INTÉRIEUR DES ZONES AD, AF, AV, FB, TM, TR, TV, VIL, RF ET CONS 16
3.20. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS À L'INTÉRIEUR DES ZONES RUR ET RFL 17
3.21. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS À L'INTÉRIEUR DES ZONES REC 17
SOUS-SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES LOTS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN 17
3.22. GÉNÉRALITÉS 17
3.23. EXCEPTIONS 18
3.24. LOT SITUÉ EN CORRIDOR RIVERAIN POUR UN BAIL DE VILLÉGIATURE À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE RF 18
SOUS-SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX MILIEUX INSULAIRES 19
3.25. GÉNÉRALITÉS 19
SOUS-SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES À L'INTÉRIEUR DU BASSIN VERSANT DU LAC HENEY, DU LAC NOIR ET DU LAC VERT 19
3.26. MORCELLEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ RIVERAINE 19
3.27. TERRAIN NON RIVERAIN AVEC PENTE DE MOINS DE 20 % 19
SOUS-SECTION 5 AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS 20
3.28. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE 20
3.29. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE 20
3.30. LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ 20
SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS 21
3.31. DIMENSIONS DES ÎLOTS 21

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL 22

4.1 GÉNÉRALITÉS 22
4.2 EXEMPTION 22
4.3 SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER 22
4.4 VALEUR DU TERRAIN 23
4.5 TERRAIN HORS SITE 23
4.6 FONDS SPÉCIAL 23
4.7 ENREGISTREMENT DU CONTRAT 23

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES 24

5.1 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT 24
5.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE 24
5.3 PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT 24
5.4 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE 25
5.5 MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS 26

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES 27

6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR 27

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement numéro 2024-08-003* » de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie.

1.2. BUT

Le présent règlement vise à assurer à la municipalité tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

1.3. DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient publiques ou privées et que le projet prévoit le lotissement d'un ou plusieurs lots, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné, ne libère aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.4. REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 92-10-03 de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie et tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement et exécution.

Ce remplacement n'affecte également pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ou les demandes permis complètes reçues avant le 4 mars 2025.

1.5. MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les dispositions du présent 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 (L.R.Q., c. C-27.1).*

1.6. 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 ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de la Vallée-de-la-Gatineau qui peuvent s'appliquer.

1.7. MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expressions, leur codification et leur numérotation sont permises sans que ces corrections constituent un amendement.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. 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.

1.10. RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout renvoi à une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

1.11. PERMIS ET CERTIFICATS

Les dispositions relatives à l'émission des permis et des certificats sont prescrites par le Règlement des permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long écrites.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.12. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
b) Le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) à moins que le contexte n'indique le contraire;
c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.

g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.13. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.14. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.15. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.16. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre traitant de la terminologie du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné. La nomination et le traitement de celui-ci sont fixés par résolution du Conseil. Le Conseil peut également nommer par résolution un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin le fonctionnaire désigné.

Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

2.2. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.3. CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de proposer à la municipalité les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La municipalité n'est pas tenue d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées. Advenant l'acceptation de la proposition, la cession des lots se fait par un acte notarié enregistré aux frais du cédant.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

2.4. 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 ce plan.

2.5. IDENTIFICATION DU CARACTÈRE PRIVÉ

Tout projet comportant une voie d'accès, une rue, une ruelle, ou un sentier de piétons privés doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » ou « sentier privé ».

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.6. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnés géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

2.7. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

2.8. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale comportant une cession de voies de circulation ou une cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagné de tous les renseignements et documents requis, le fonctionnaire désigné transmet le dossier au Comité environnement et urbanisme.

Le Comité environnement et urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation ou son refus. Le refus doit être motivé et formuler au besoin les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Pour faire suite à la recommandation du Comité environnement et urbanisme, le conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas de désapprobation, le conseil doit motiver sa décision et peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur l'approbation de la demande par le Conseil, le fonctionnaire désigné délivre le permis de lotissement conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.9. MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et aux documents après leur approbation nécessite la présentation d'une nouvelle demande et le paiement du tarif exigible.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

2.10. NOUVELLE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE

L'ouverture d'une nouvelle rue publique ou privée nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement des permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du cadastre du ministère des Ressources naturelles dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.11. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

2.12. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère des Ressources naturelles, l'opération cadastrale en vertu de la *Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.C-1)* ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère des Ressources naturelles dans les douze (12) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.13. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte, une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.14. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
c) Entrave l'application du présent règlement;
d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.15. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par courrier recommandé ou par huissier, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

2.16. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal compétent peut, sur requête de la municipalité, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

La Municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.17. ANNULATION

Un lotissement ou une opération cadastrale fait à l'encontre du présent règlement est annulable. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

2.18. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 800 $ et d'au plus 1 000 $, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au plus 2 000 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction.

Pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 1 000 $ et le montant maximal est de 2 000 $ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 $ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

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

Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1. GÉNÉRALITÉS

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

a) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
b) une opération cadastrale ou un morcellement ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain ou un lot non conforme aux dispositions prescrites dans le présent règlement;
c) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
d) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;
e) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place;
f) elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique;
g) elle doit assurer la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers;
h) elle doit assurer une rationalisation économique des services d'utilité publique existants et proposés.

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À UN DESIGN DE LOTISSEMENT RÉSIDENTIEL

Le tracé des rues et des lots des nouveaux projets de lotissement résidentiel devrait chercher à prendre en compte les règles générales de design énoncées ci-dessous :

a) les lots doivent être orientés de manière à recevoir un maximum d'ensoleillement;
b) la configuration des rues et des lots doit chercher à préserver les patrons de drainage naturel;
c) dans la mesure du possible, le lotissement doit éviter les secteurs de contraintes naturelles et les propriétés visées par une ou des contraintes anthropiques;
d) le lotissement projeté doit chercher à mettre en valeur la présence d'un lac ou d'un cours d'eau;
e) des lots riverains doivent être réservés à des fins de parc, afin de créer des accès publics aux plans d'eau pour proposer des activités récréatives ou encore pour assurer une préservation environnementale des lieux. Les lots publics doivent constituer environ 20 % de la longueur de la rive des lacs.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES SELON LA TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

3.3. GÉNÉRALITÉS

Dans les secteurs présentant des pentes supérieures à 30 %, toute opération cadastrale visant à représenter ou à modifier le plan d'un lot est interdite. Toutefois, une opération cadastrale liée à la mise en place d'une utilité publique reste autorisée.

Par ailleurs, dans tous les secteurs dont les pentes varient entre 7 % et 29 %, toute opération cadastrale à effectuer devrait chercher à prendre en compte les règles générales de design énoncées ci-dessous :

a) la configuration de rues et des lots doit chercher à préserver les patrons de drainage naturel;
b) l'orientation du tracé des rues doit suivre parallèlement ou longitudinalement les courbes de niveau;
c) de limiter à un maximum de 15 % la pente des rues et de prévoir des superficies de lots suffisantes pour permettre les constructions;
d) de conserver au maximum le couvert forestier naturel;
e) la superficie occupée par le réseau routier devra être restreinte en privilégiant, par exemple, un développement en grappes ou en utilisant des rues se terminant par un cul-de-sac;
f) l'implantation des habitations devrait dans la mesure du possible mettre en valeur les perspectives visuelles naturelles.

3.4. DENSITÉ

En vue de maintenir un milieu naturel de qualité, la densité des nouveaux lotissements situés dans les secteurs en pente devrait s'effectuer en respectant les propositions de densité contenues dans le tableau ci-dessous.

Tableau 3.1 Densité des nouveaux secteurs résidentiels en fonction de la pente du terrain

Pente du terrain	Densité maximale de développement
Pente de 10 % et moins	5 logements / hectare
Pente de 15 % et moins	2,5 logements / hectare
Pente de 20 % et moins	1 logement / hectare
Pente de moins de 30 %	0,5 logement / hectare
Pente de 30 % et plus	Aucun développement

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.5. GÉNÉRALITÉS

Le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Conformément au deuxième et cinquième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3.6. INTERDICTION DE NOUVELLES RUES DANS LES ZONES FB, REC, RFL, TR ET VIL

L'ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement résidentiel est interdite. Toutefois, il est permis de permettre le bouclage de chemin existant uniquement pour des raisons de sécurité publique comme pour le bouclage d'un chemin autour d'un lac.

3.7. NOUVELLE RUE AVEC ENTENTE DANS LES ZONES RUR

Sauf dans le cas où la municipalité signe avec un promoteur ou un lotisseur une entente comme prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), telle une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, l'ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement résidentiel est interdite.

Toutefois, il est permis de permettre le bouclage de chemin existant uniquement pour des raisons de sécurité publique comme pour le bouclage d'un chemin autour d'un lac.

3.8. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues, routes et voies de circulation doit, pourvu que cela soit possible, éviter les milieux humides et marécageux, les lots instables et tout lot impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout lot 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 d'utilité publique. Pourvu que cela soit possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

3.9. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies de circulation publiques ou privées doivent avoir les largeurs minimales suivantes :

Tableau 3.2 Largeur minimale des emprises

Type d'emprise	Largeur minimale (mètres)
Voie locale*	15 (maximale de 18 mètres)
Voie collectrice	18
Sentier pour piétons	5

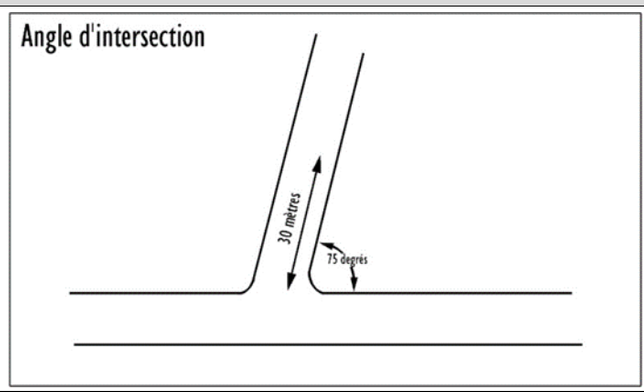
Une voie locale qui est dérogatoire au présent article est tout de même conforme au présent règlement, si, à un moment de son existence, cette rue était conforme à la règlementation en vigueur.

3.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS

Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 degrés sur une distance minimale de 30 mètres.

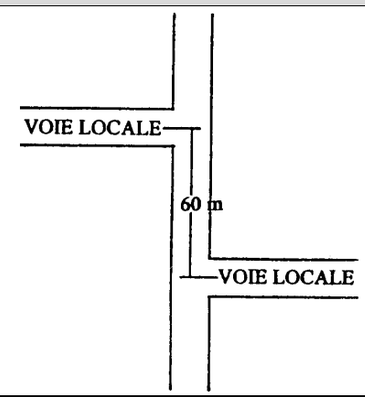
L'intersection de deux (2) rues doit être en forme de T. Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90 degrés. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 75 degrés ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100 degrés, et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

Figure 3.1 Angle d'intersection



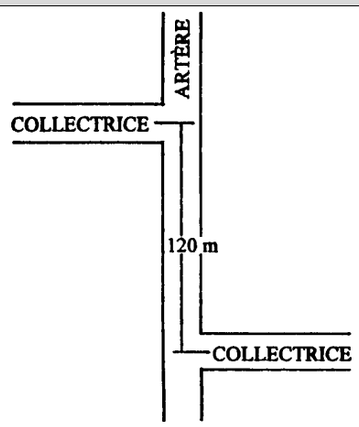
La distance minimale à respecter entre deux voies locales interceptant une troisième voie locale ou une collectrice est de 60 mètres. Les mesures doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.2 ci-bas.

Figure 3.2 Distance minimale – Voies locales



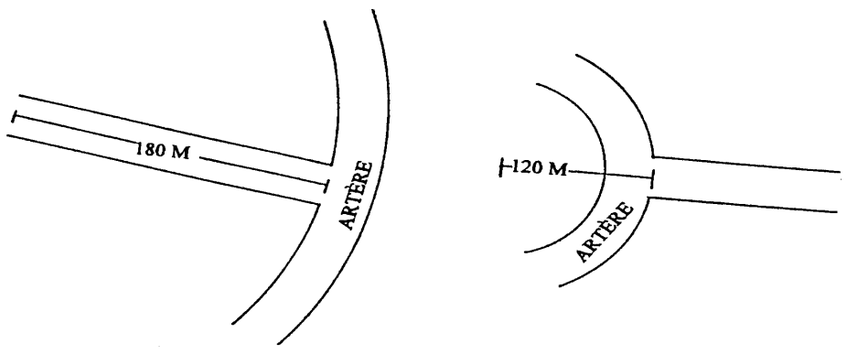
La distance minimale à respecter entre deux collectrices interceptant une troisième voie artérielle est de 120 mètres. Les mesures doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.3 ci-bas.

Figure 3.3 Distance minimale – Voies collectrices



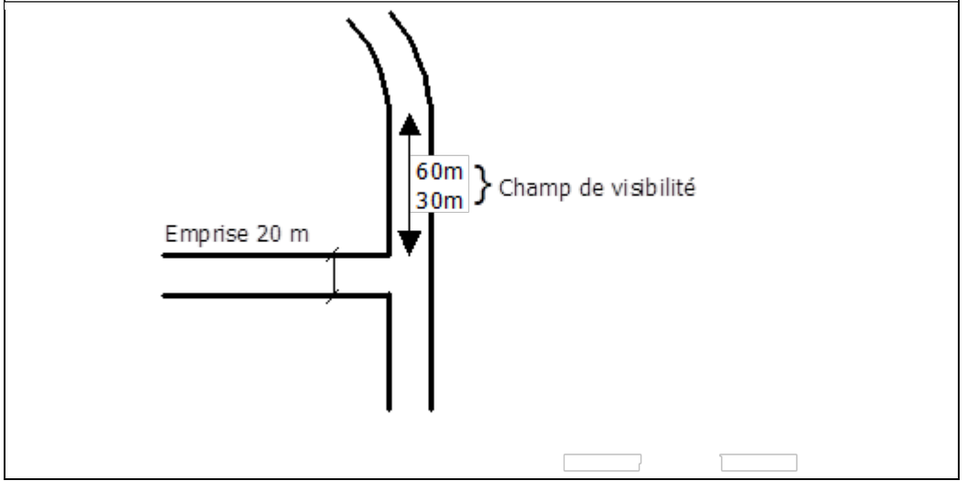
Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 180 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 12 mètres. Voir figure 3.4 ci-bas.

Figure 3.4 Intersection courbe intérieure / extérieure



Toute intersection avec une voie collectrice de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres alors que toute intersection avec une voie locale dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres. Voir figure 3.5 ci-bas.

Figure 3.5 Champ de visibilité



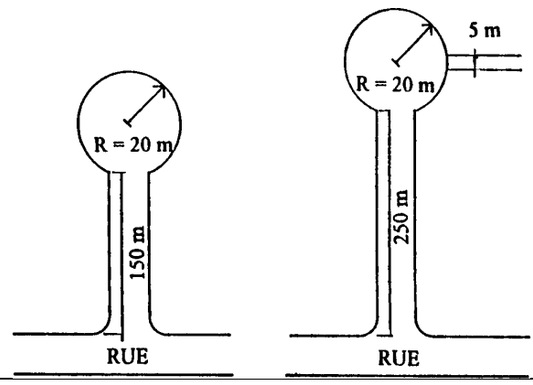
Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 35 mètres d'une intersection.

3.11. RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL-DE-SAC"

La longueur maximum d'une rue sans issue de type «cul-de-sac», est établie à 150 mètres mesurée jusqu'au cercle de virage, et ce sans jamais être inférieur à 12,5 mètres sauf dans le cas du prolongement de la rue Reid. La rue sans issue de type «cul-de-sac» doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le rayon extérieur aura un minimum de 20 mètres.

Toutefois, cette longueur peut être augmentée à un maximum de 250 mètres lorsqu'il est prévu un chemin carrossable d'une largeur minimale de 5 mètres servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, et reliant le cercle de virage à une rue voisine. Voir figure 3.6 ci-bas.

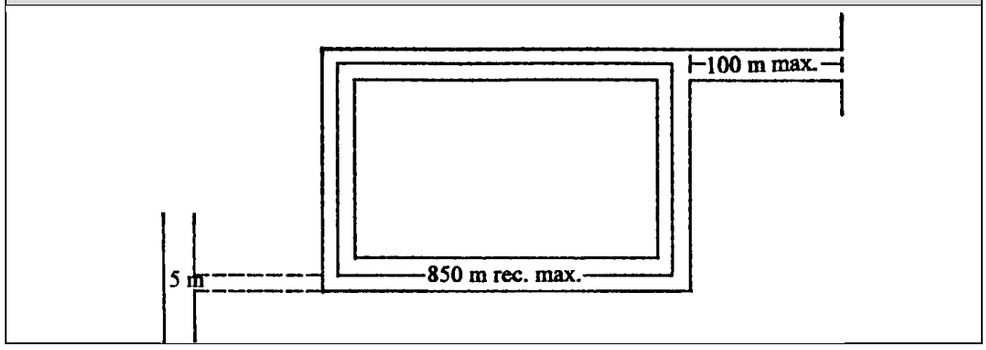
Figure 3.6 Rue sans issue de type « Cul-de-sac »



3.12. RUE SANS ISSUE DE TYPE "TÊTE-DE-PIPE"

Les rues sans issue de type « tête de pipe » doivent avoir une voie d'entrée ne dépassant pas 100 mètres et un chemin servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, qui doit relier directement la boucle à une rue voisine; ce chemin doit avoir une largeur minimale de 5 mètres. Le parcours d'une « tête de pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres. Voir figure 3.7 ci-bas.

Figure 3.7 Rue sans issue de type « Tête-de-pipe»



3.13. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS

Le Conseil peut ordonner, par règlement, la confection des trottoirs, où il le juge nécessaire, et le coût total est défrayé selon les stipulations des règlements de la Municipalité.

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

3.14. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5 mètres doivent être prévus lorsque la longueur des îlots excède 200 mètres et pour faciliter la circulation des piétons. Cependant, si un sentier constitue un accès à un parc, il doit être cédé à la Municipalité comme rue.

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires.

La Municipalité de Lac-Sainte-Marie se réserve également le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à 1,5 mètre pour le passage de services aériens et de 5 mètres pour le passage de services souterrains.

3.15. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES

Tous les niveaux des voies publiques doivent être définis par la municipalité.

SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

3.16. ORIENTATION DES LOTS

Lorsque cela est techniquement réalisable, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois et seulement dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou pour des fins d'économie d'énergie ainsi que pour les terrains localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. En aucun cas, cette exception peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.17. INTERDICTION DE NOUVEAUX LOTS DANS LES ZONES FB ET TR

Toute opération cadastrale permettant la création d'un terrain (un morcellement) est interdite. Cependant, un morcellement de terrain permettant l'agrandissement d'un lot existant ou une correction de titre demeure autorisé.

SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

3.18. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

Les prescriptions générales quant aux dimensions minimales des terrains desservis à bâtir autorisées par le règlement de zonage en vigueur sont présentées pour chaque zone aux grilles des usages et normes apparaissant à l'annexe « B » du règlement de zonage de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie et est expressément référé par les présentes.

3.19. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS EN PÉRIMÈTRE URBAIN AINSI QU'À L'INTÉRIEUR DES ZONES AD, AF, AV, FB, TM, TR, TV, VIL, RF ET CONS

Dans le cas d'un lot non desservi ou partiellement desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant. Il est à noter qu'aucune profondeur minimale n'est exigée pour ces lots.

Tableau 3.3 Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain

Type	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)
Non desservi	3 000 (1)	50	-
Partiellement desservi	1 500	25	-

(1) Pour les zones AD, AF et AV, l'emplacement ne devra pas dépasser 5000 mètres carrés pour une habitation unifamiliale. De plus, tout nouveau lot résidentiel doit respecter la superficie maximale pour un emplacement.

3.20. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS À L'INTÉRIEUR DES ZONES RUR ET RFL

Dans le cas d'un lot non desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant. Il est à noter qu'aucune profondeur minimale n'est exigée pour ces lots.

Tableau 3.4 Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain			
Type	**Superficie (mètres carrés)**	**Largeur minimale (mètres)**	**Profondeur minimale (mètres)**
Non desservi	10 000	60	-

3.21. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS À L'INTÉRIEUR DES ZONES REC

Dans le cas d'un lot non desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant. Il est à noter qu'aucune profondeur minimale n'est exigée pour ces lots.

Tableau 3.5 Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain			
Type	**Superficie (mètres carrés)**	**Largeur minimale (mètres)**	**Profondeur minimale (mètres)**
Non desservi	25 000	60	-

SOUS-SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES LOTS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

3.22. GÉNÉRALITÉS

En vue de protéger la qualité de l'eau et l'intégrité des lacs et des cours d'eau, les lots situés en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain, définit comme étant une bande de terrain de 300 mètres de profondeur d'un lac mesuré horizontalement vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux, ainsi qu'une bande de terrain de 100 mètres de profondeur d'un cours d'eau à débit régulier mesuré horizontalement vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux, devront respecter les superficies et dimensions minimales décrites au tableau suivant :

Tableau 3.6 Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain				
Lot <u>riverain</u> (lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau ou d'un lac)				
Type	**Superficie (mètres carrés)**	**Largeur minimale (mètres)**	**Profondeur minimale (mètres)**	**Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (mètres)**
Non desservi	3 715	45	60	60
Partiellement desservi	2 250	30	75	75
Desservi	-		45	45*
* La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 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 soit pas l'objet d'une construction. La route ne				

Tableau 3.6 Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain				
devra en aucun cas empiéter dans la bande riveraine de 20 mètres. Pour un lot riverain, la largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes doit être observée à la limite avant du lot et à la limite de la bordure du lac ou du cours d'eau. Cette dernière mesure doit être prise en droite ligne entre les points de rencontre des lignes de limites latérales du lot et de la ligne des hautes eaux.				
Lot non riverain (lot situé à l'intérieur de 100 mètres d'un cours d'eau désigné ou à l'intérieur de 300 mètres d'un lac, mais non adjacent à une rive)				
Type	**Superficie (mètres carrés)**	**Largeur minimale (mètres)**	**Profondeur minimale (mètres)**	**Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (mètres)**
Non desservi	3 715	45	-	-
Partiellement desservi	2 250	25	-	-

3.23. EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être délivré sans satisfaire aux normes des articles 3.19 à 3.23 dans les cas suivants:

a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du lot sur lequel il est situé;
b) Lorsque l'opération cadastrale vise un lot déterminant l'emplacement d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un projet intégré;
c) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
d) Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;
e) Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions ;
f) Malgré les dimensions minimales prescrites à la grille des usages et des normes et au présent règlement, il est permis de réduire à 300 mètres carrés, la superficie minimale d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire tout en maintenant une largeur minimale de 10 mètres pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ou pour des fins d'accès au public. Cependant, aucune installation septique ne pourra être aménagée sur ce terrain ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment.
g) Lorsque l'opération cadastrale est destinée à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées. Une profondeur minimale de 45 mètres doit toutefois être respectée.

3.24. LOT SITUÉ EN CORRIDOR RIVERAIN POUR UN BAIL DE VILLÉGIATURE À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE RF

À l'intérieur des zones RF, malgré les normes édictées au tableau 3.6, la superficie minimale d'un emplacement situé à l'intérieur d'un corridor riverain pour un bail de villégiature établie par le gouvernement ne doit pas être inférieure à 6000 mètres carrés.

SOUS-SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX MILIEUX INSULAIRES

3.25. GÉNÉRALITÉS

De manière à protéger l'environnement naturel des milieux insulaires, les lots situés sur une île qui émerge d'un lac ou d'un cours d'eau devront respecter les superficies et dimensions minimales décrites au tableau suivant :

Tableau 3.7 Normes de lotissement spécifiques aux milieux insulaires

Type	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)
Non desservi	10 000	30	30

SOUS-SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES À L'INTÉRIEUR DU BASSIN VERSANT DU LAC HENEY, DU LAC NOIR ET DU LAC VERT

3.26. MORCELLEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ RIVERAINE

Malgré toutes autres dispositions au présent règlement, toute nouvelle opération cadastrale visant le morcellement d'une propriété riveraine située dans le bassin versant du lac Heney, du lac Noir et du Lac vert est interdite, sauf celles requises :

a) à des fins agricoles sur des terres en culture à l'intérieur d'une zone agricole décrétée par le gouvernement du Québec;
b) à des fins d'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout dans une rue publique existante construite par une municipalité en exécution rendue en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2);
c) à des fins d'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;
d) à des fins d'activité d'aménagement forestier ou d'une activité d'aménagement à des fins fauniques sur des terres du domaine public.

3.27. TERRAIN NON RIVERAIN AVEC PENTE DE MOINS DE 20 %

Malgré toutes autres dispositions au présent règlement, toute nouvelle opération cadastrale ou tout lotissement visant un terrain non riverain avec des pentes de moins de 20 % peut être autorisé à l'intérieur du bassin versant du lac Heney, du lac Noir et du lac Vert, si le terrain respecte la superficie et les dimensions indiquées au tableau suivant :

Tableau 3.8 Normes de lotissement spécifiques aux terrains avec des pentes de moins de 20%			
Type	**Superficie (mètres carrés)**	**Largeur minimale (mètres)**	**Profondeur minimale (mètres)**
Non desservi	10 000	120	60

Pour l'application de la présente sous-section, le bassin versant du lac Heney, du lac Noir et du lac Vert est illustré à l'annexe E du règlement de zonage 2024-08-002.

SOUS-SECTION 5 AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

3.28. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Une opération cadastrale visant à créer un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure varie entre 20 mètres et 30 mètres, peut voir sa largeur minimale mesurée sur la ligne avant être réduite jusqu'à 40 % de la largeur minimale, pourvu que la superficie minimale exigée soit respectée. Cette règle ne s'applique pas au réseau routier supérieur relevant du ministère des Transports.

3.29. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot pourvu que la largeur à l'avant de ce terrain soit augmentée afin que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains annexée au règlement de zonage et que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas moindre que celle prescrite à la grille des usages et normes.

3.30. LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction. De plus, un plan montrant le remembrement doit être présenté lors de la demande créant le lot transitoire.

SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

3.31. DIMENSIONS DES ÎLOTS

a) Largeur des îlots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions réglementant les dimensions des terrains du présent règlement. De façon générale, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

Dans le cas où un îlot est directement adjacent à une voie ferrée, un cours d'eau, un parc public, une rue autre que locale, une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique ou une limite municipale, la largeur d'un îlot peut être ramenée à un minimum de largeur permettant le lotissement d'une rangée de terrains constructibles.

b) Longueur des îlots

La longueur des îlots ne doit pas être inférieure à 92 mètres ni supérieure à 365 mètres. Cette dernière distance peut être portée à 510 mètres si un chemin piétonnier public ayant un minimum de 5 mètres de largeur et pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Dans le cas où un projet de lotissement doit s'adosser à une partie existante d'un îlot dont la longueur est non conforme aux normes prescrites par le précédent paragraphe, la partie du projet adossé à l'îlot existant ne sera pas régie par le précédent paragraphe. Ainsi, les longueurs minimales et maximales seront correspondantes aux endroits possibles de raccordement à une rue existante ou prévue. À défaut d'une rue existante ou prévue, une rue devra être prévue à proximité immédiate du développement.

La longueur maximale des îlots n'est pas déterminée dans le cas où les îlots projetés sont adjacents à une rue autre que locale, à une emprise de servitude publique, à une voie ferrée, à un cours d'eau ou un parc public. Toutefois, les îlots devront être planifiés de manière à ce qu'un système de circulation fonctionnel et sécuritaire soit privilégié.

c) Orientation des îlots

Dans la mesure du possible, les îlots doivent être orientés de manière à optimiser l'ensoleillement et favoriser au maximum la conservation de l'énergie.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

4.1 GÉNÉRALITÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement à la Municipalité, une superficie de 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. Au lieu d'une superficie de terrain, le Conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité. Le Conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain.

4.2 EXEMPTION

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 :

a) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
b) une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure réalisée à l'intérieur des 12 derniers mois;
c) une opération cadastrale pour fins agricoles;
d) une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal;
e) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
f) 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 (L.R.Q, c. CCQ-1991)*;
g) 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;
h) en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même du nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés;
i) dans le cas d'une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*, à l'égard de la partie expropriée;
j) dans le cas d'une opération cadastrale effectuée non pour des fins de construction, mais pour l'obtention d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire.

4.3 SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

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 à 10% de la

superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Dans tous les autres cas, la superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

Dans tous les cas, si 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 doit pas excéder 10% de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.

Le choix du type de contribution (argent ou superficie de terrain) appartient, dans tous les cas, au conseil municipal.

4.4 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 de lotissement, et correspond au produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1).*

4.5 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 10% de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

4.6 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, de terrain de jeux ou d'espaces naturels.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. 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.

4.7 ENREGISTREMENT DU CONTRAT

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

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le plan d'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

5.1 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

Lorsqu'un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui a fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ou qui bénéficie d'un privilège au droit de lotissement, est dérogatoire quant à une ou plusieurs de ses dimensions (superficie, largeur et profondeur), un permis de construction peut être émis pourvu que le bâtiment et l'usage du lot respectent toutes les dispositions du présent règlement et celles des autres règlements en vigueur.

5.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il satisfait une ou plusieurs des conditions suivantes :

a) au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;

b) au moment où une demande de permis de lotissement complète a été déposée à la Municipalité, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;

c) le lot peut se prévaloir des privilèges aux droits de lotissement prévus aux articles 230, 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

La rénovation cadastrale a eu pour effet d'immatriculer à titre de lots distincts tous les lots, et ce, sans que ces lots ne fassent l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement. Elle ne confère donc pas de droits acquis.

L'existence d'un droit acquis pour un lot dérogatoire doit être démontrée par le propriétaire. Au besoin, le fonctionnaire désigné peut exiger le dépôt d'un document démontrant l'existence d'un droit acquis préparé par un arpenteur-géomètre ou un notaire.

5.3 PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un lot qui, le 11 février 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, dans les cas suivants :

a) d'un terrain qui, le 11 février 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et

aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

a. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain; et
b. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

b) d'un terrain qui, le 11 février 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis;

a. 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;

c) d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes a) et b) du 1er alinéa du présent article.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot. Pour l'application du paragraphe c) du premier alinéa, la superficie de ce lot ne peut être inférieure à 1 400 mètres carrés.

Les deux (2) premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.

5.4 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but d'augmenter la superficie ou les dimensions d'un lot dérogatoire ou d'un lot pouvant répondre aux exigences de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, est délivré aux conditions suivantes :

a) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le lot est compris dans un ou plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

b) L'agrandissement du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

5.5 MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogatoire, est délivré uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

a) Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;

b) La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification;

c) Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

d) La modification à la configuration du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut plus être modifié à nouveau de manière à le rendre dérogatoire.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

_____
Cheryl Sage-Christensen, mairesse

_____
Céline Gauthier, directrice générale et greffière-trésorière