Ville
de Matane

RÈGLEMENT NUMÉRO VM-90
DE LOTISSEMENT

VILLE DE MATANE

Dernière mise à jour le 22 mai 2014

TABLES DES MATIÈRES

RÈGLEMENT NUMÉRO VM-90 DE LOTISSEMENT

CHAPITRE I
LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

CHAPITRE II
L'OPÉRATION CADASTRALE 4

CHAPITRE III
LES CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 5

CHAPITRE IV
LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION 11

CHAPITRE V
LES NORMES DE LOTISSEMENT À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC 18

CHAPITRE VI
LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC 21

CHAPITRE VII
LES EXCEPTIONS 25

CHAPITRE VIII
LES LOTS DÉROGATOIRES 26

CHAPITRE IX
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES 28

CHAPITRE I

LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de “Règlement numéro VM-90 de lotissement”.

2. L'APPLICATION DES RÈGLES D'INTERPRÉTATION

Ce règlement n'est pas soustrait à l'application d'une règle d'interprétation qui lui est applicable et qui, d'ailleurs n'est pas incompatible avec ce chapitre, parce que celui-ci ne la contient pas.

3. LE PRÉAMBULE

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante et sert à en expliquer l'objet et la portée.

4. L'OBJET PRÉSUMÉ

Toute disposition de ce règlement, qu'elle soit impérative, prohibitive ou pénale, est réputée avoir pour objet de remédier à quelques abus ou procurer quelques avantages.

5. LE RENVOI À UN ARTICLE

Tout renvoi à un article, sans mention du règlement dont cet article fait partie, est un renvoi à un article de ce règlement.

6. LE RENVOI À UNE SÉRIE D'ARTICLES

Toute série d'articles à laquelle une disposition réglementaire se réfère comprend les articles dont les numéros servent à déterminer le commencement et la fin de cette série.

7. LES RENVOIS ABRÉGÉS À UNE LOI

Toute formule abrégée de renvoi à une loi ou à un règlement est suffisante si elle est intelligible et nulle formule particulière n'est de rigueur.

8. LE TEMPS DU VERBE

Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition, celle-ci est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

9. LE TEMPS PRÉSENT

Nulle disposition réglementaire n'est déclaratoire ou n'a d'effet rétroactif pour la seule raison qu'elle est énoncée au présent du verbe.

10. L'USAGE DU “PEUT” ET DU “DOIT”

Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Mais s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

11. LE GENRE

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

12. LE NOMBRE

Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de la même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

13. LE DÉLAI EXPIRANT UN JOUR FÉRIÉ

Si un délai fixé pour une procédure ou pour l'accomplissement d'une chose expire un jour férié, ce délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant.

14. LA DESTITUTION

Le droit de nomination à un emploi ou fonction comporte celui de destitution.

15. LE POUVOIR DES SUCCESSEURS ET DES ADJOINTS

Les devoirs imposés et les pouvoirs conférés à un officier ou un fonctionnaire municipal, sous son titre officiel, passent à son successeur et s'étendent à son adjoint, en tant qu'ils sont compatibles avec la charge de ce dernier.

16. LES POUVOIRS ANCILLAIRES

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

17. LES PRINCIPES D'INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

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

18. L'UNITÉ DE MESURE

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

19. LE TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la ville de Matane et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé ainsi que tout particulier.

20. LA TERMINOLOGIE

La terminologie applicable au présent règlement est celle définie à l'article 20 du règlement VM-89 de zonage.

CHAPITRE II

L'OPÉRATION CADASTRALE

21. LE CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité.

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

Règl. VM-90-2
Article 1
15-03-2007

Le présent règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour des fins d'utilité publique (exemple : sous-station électrique, centrale de communication ou de câblodistribution, station de pompage, poste de contrôle de pression, etc.). Le présent règlement ne vise pas une opération cadastrale effectuée à l'égard d'un terrain vacant non constructible où aucun usage n'est réalisé.

CHAPITRE III

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

22. LA PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

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

23. LA CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION

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

24. LA CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

24.1 Le cas de la création de lots constructibles exigeant un prolongement de réseaux

Règl. VM-90-1
Article 1
14-09-2006

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots) ayant pour résultat de créer un ou plusieurs lots constructibles qui exigent un prolongement de réseaux, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égalant 5 % du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux ainsi que pour la préservation d'espaces naturels. Le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme égale à 5 % de la valeur déterminée conformément à l'article 24.7 du présent règlement. Le Conseil pourra exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et la somme versée ne doit pas excéder 5 % de la valeur du site.

24.2 Le cas de la création de lots constructibles n'exigeant pas un prolongement de réseaux

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots) ayant pour résultat de créer un ou plusieurs lots constructibles qui n'exigent pas un prolongement de réseaux, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égalant 5 % du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux ainsi que pour la préservation d'espaces naturels. Le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme égale de 5 % de la valeur déterminée conformément à l'article 24.7 du présent règlement. Le Conseil pourra exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent. Le total de la valeur du terrain devrait être cédé et la somme versée ne doit pas excéder 5 % de la valeur du site.

24.3 Le cas de la création d'un lot non constructible

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, aucune cession de terrain ni aucune compensation n'est exigée du propriétaire lorsqu'une telle opération cadastrale a pour résultat de créer un lot non constructible.

24.4 Le fonds spécial pour parcs et terrains de jeux

Le produit de tout paiement fait en vertu des paragraphes 24.1 et 24.2 du présent article est versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux ainsi qu'à la préservation d'espaces naturels.

Les terrains cédés à la municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels. La municipalité peut toutefois disposer de la manière prévue par la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)* des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article, s'ils ne sont pas requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels, et le produit sera versé dans ce fonds spécial.

24.5 Le terrain visé pour fin de cession

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la ville de Matane et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement peut porter sur un autre terrain faisant partie du territoire de la ville et qui n'est pas compris dans le site faisant l'objet de l'opération cadastrale.

24.6 L'entente particulière à la cession d'un terrain

Une entente sur l'engagement à céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu de l'article 24.5, prime sur toute règle de calcul et sur toute superficie maximale établie en vertu des articles 24.1, 24.2 et 24.7.

24.7 La détermination de la valeur d'un terrain

La valeur considérée du site ou du terrain devant être cédé en vertu de l'article 24.1 ou de l'article 24.2 est celle à la date de réception par la ville de Matane du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la ville.

Toutefois, le Conseil peut recourir à la valeur inscrite au rôle d'évaluation. Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, constitue, à la date du dépôt de la demande, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).* Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, le premier alinéa s'applique.

Dans tous les cas, les règles de calcul prévues au présent article doivent tenir compte au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

24.8 La contestation de la valeur établie

Règl. VM-90-3
Article 1
2014-05-22

La ville ou le propriétaire peut contester devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le

propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

24.9 L'avis de contestation

Règl. VM-90-3
Article 2
2014-05-22

La ville ou le propriétaire doit, pour saisir le Tribunal, faire signifier à l'autre partie un avis de contestation et le déposer avec une preuve de signification, auprès de le Tribunal. L'avis déposé doit être accompagné du permis de lotissement ainsi que d'un plan et d'une description, signés par un arpenteur-géomètre, du terrain dont la valeur est contestée. Une copie certifiée conforme d'un tel document peut être déposée au lieu de l'original.

24.10 Le contenu de l'avis

Règl. VM-90-3
Article 3
2014-05-22

L'avis de contestation mentionne la valeur établie par l'évaluateur, renvoie au plan et à la description, expose sommairement les motifs de la contestation, précise la date de la réception par la ville du plan relatif à l'opération cadastrale autorisée par le permis de lotissement et demande à le Tribunal d'établir la valeur du terrain visé.

Les documents mentionnés au premier alinéa doivent, sous peine de rejet de la contestation, être déposés dans les trente (30) jours de la délivrance du permis de lotissement, selon le cas.

24.11 Les parties à la contestation

Le propriétaire et la ville deviennent, dès le dépôt des documents mentionnés au premier alinéa de l'article 24.9 parties à la contestation.

Chaque partie doit, dans les soixante (60) jours qui suivent la signification de l'avis de contestation, produire au dossier un écrit indiquant la valeur qu'elle attribue au terrain visé et exposant les motifs qui justifient l'attribution de cette valeur.

À défaut par une partie de produire son écrit, l'autre peut procéder par défaut.

24.12 Le fardeau de la preuve

La partie qui conteste la valeur établie par l'évaluateur a le fardeau de prouver que celle-ci est erronée.

24.13 La décision du Tribunal

Règl. VM-90-3
Article 4
2014-05-22

Le Tribunal peut, par une décision motivée, soit confirmer la valeur établie par l'évaluateur, soit l'infirmer et établir la valeur du terrain visé à la date de la réception par la ville du plan relatif à l'opération cadastrale autorisée par le permis de lotissement. Elle n'est pas tenue d'établir une valeur qui se situe entre celles proposées par les parties. Elle statue également sur les dépens.

Elle transmet au Protonotaire, le plus tôt possible, une copie de sa décision.

24.14 Les dispositions applicables

Règl. VM-90-3
Article 5
2014-05-22

Les dispositions de la *Loi sur l'expropriation (L.R.Q., c. E-24)* qui ne sont pas incompatibles avec les articles 24.8 à 24.13 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires à la contestation de la valeur établie par l'évaluateur.

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le propriétaire a versé une somme trop élevée à la ville, celle-ci doit lui rembourser le trop-perçu.

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le total de la valeur du terrain cédé ou devant l'être et de la somme versée excède ce qu'il aurait dû être, la ville doit rembourser au propriétaire une somme égale à cet excédent.

Outre le capital de la somme à rembourser, la ville en même temps paiera au propriétaire l'intérêt que ce capital aurait produit, au taux applicable aux arriérés des taxes de la ville depuis la date du versement jusqu'à celle du remboursement.

24.15 La somme insuffisante

Règl. VM-90-3
Article 6
2014-05-22

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le propriétaire a versé une somme insuffisante à la ville, ce dernier doit lui verser la somme manquante.

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le total de la valeur du terrain cédé ou devant l'être et de la somme versée est moindre que ce qu'il aurait

dû être, le propriétaire doit verser à la ville une somme supplémentaire égale à la différence entre ces totaux.

Outre le capital de la somme à verser, le propriétaire doit en même temps payer à la ville l'intérêt que ce capital aurait produit, au taux applicable aux arriérés des taxes de la ville depuis la date du versement antérieur à la décision du Tribunal jusqu'à celle du versement prévu au présent article.

La somme à verser est garantie par une hypothèque légale sur l'unité d'évaluation dont fait partie le site.

24.16 Les frais d'honoraires inhérents à la cession du propriétaire

Dans tous les cas où le propriétaire s'engage à céder à la ville une contribution sous forme de terrain, les frais et honoraires applicables à cette cession sont assumés par le propriétaire cédant.

25. LES SERVITUDES REQUISES

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

26. LA PRÉSENTATION D'UN PLAN ADDITIONNEL

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

27. LE 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.

CHAPITRE IV

LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

28. LE TRACÉ PROJETÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute opération relative aux rues, ruelles, sentiers piétons ou places publiques et à leur emplacement qui ne concorde pas avec le tracé proposé des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

29. L'EMPRISE DES RUES

Dans un projet de lotissement en milieu urbain impliquant l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées ou le prolongement de rues existantes publiques ou privées, la largeur minimale de l'emprise doit être de 15,0 mètres pour une rue de desserte locale et de 20,0 mètres pour une rue principale ou collectrice.

Dans un projet de lotissement en milieu rural impliquant l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées ou le prolongement de rues existantes publiques et privées, la largeur minimale de l'emprise doit être de 20,0 mètres pour une rue de desserte locale et de 25,0 mètres pour une rue principale ou collectrice.

Afin de définir le type de milieu, urbain ou rural, il faut se référer au document intitulé «Normes, ouvrages routiers», Tome 1, Conception routière, chapitre 5, Profils en travers, publié par le ministère des Transports du Québec.

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de rues privées, le propriétaire d'une rue privée doit accorder une servitude de passage à pied et à voiture à tout propriétaire de terrain adjacent à la rue privée. Une copie de chacune des servitudes doit être remise à la municipalité.

30. LA PENTE LONGITUDINALE DES RUES

1° Rues de desserte locale : la pente de toute rue principale ou collectrice ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 8,0 %.

2° Rues principales ou collectrices : la pente de toute rue principale ou collectrice ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %, sauf pour une longueur maximale de 60,0 mètres où la pente pourra atteindre 12 %.

31. LES CULS-DE-SAC (illustration I)

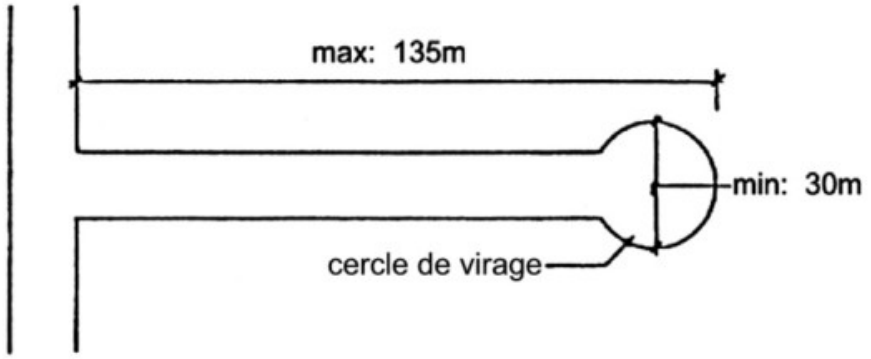
1° Cercle de virage : un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à 30,0 mètres.

2° Longueur maximale : la longueur maximale d'un cul-de-sac dans les zones à dominance résidentielle est de 250,0 mètres si un sentier piéton ou un sentier cyclo-pédestre donnant accès à une voie publique ou à un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage et de 135,0 mètres (ou 190,0 mètres) dans les autres cas.

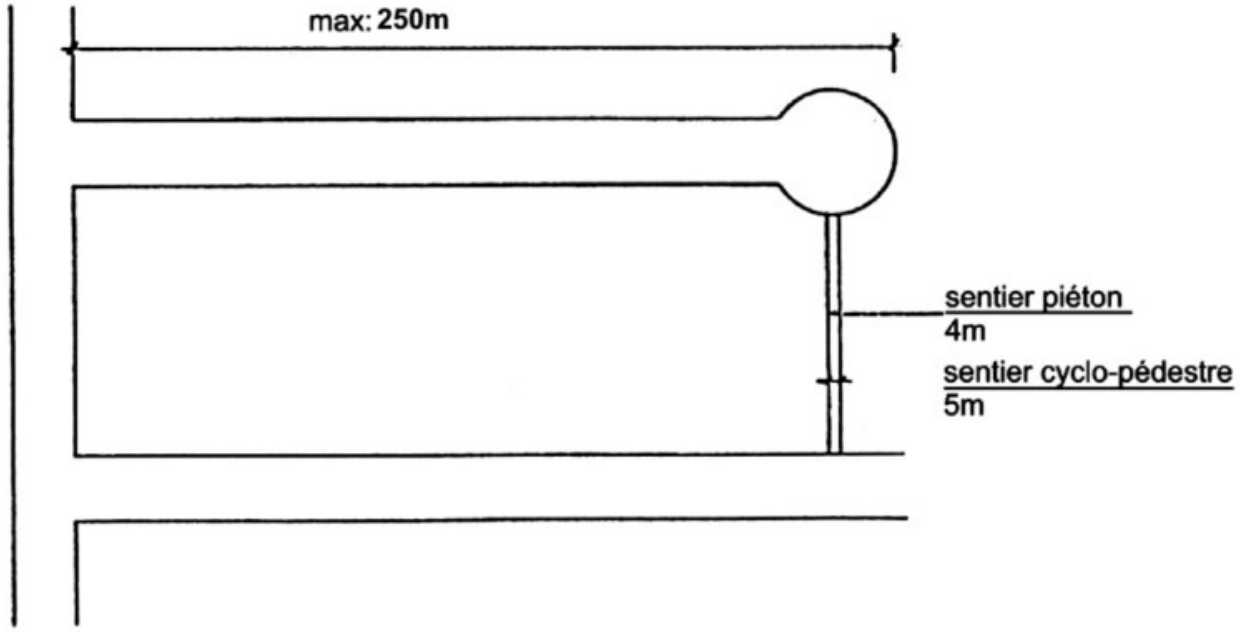
Les culs-de-sac

ILLUSTRATION I

cul-de-sac



cul-de-sac avec sentier-piéton ou sentier cyclo-pédestre



32. LES INTERSECTIONS (illustration II)

1° L'angle d'une intersection doit avoir entre 80 ° et 100 ° sur une longueur minimale de 30,0 mètres;

2° Sur une même rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance de 60,0 mètres;

3 ° Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185,0 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120,0 mètres;

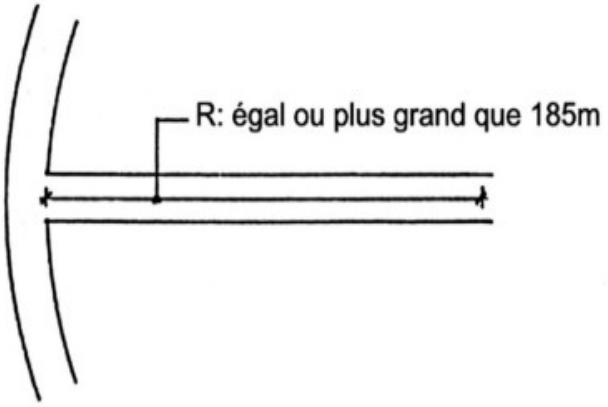
4 ° Une intersection sur une rue de 20,0 mètres ou plus d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60,0 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 185,0 mètres;

5 ° Une intersection sur une rue de moins de 20,0 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35,0 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 185,0 mètres.

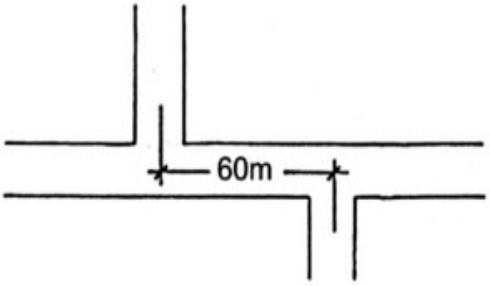
Les intersections

ILLUSTRATION II

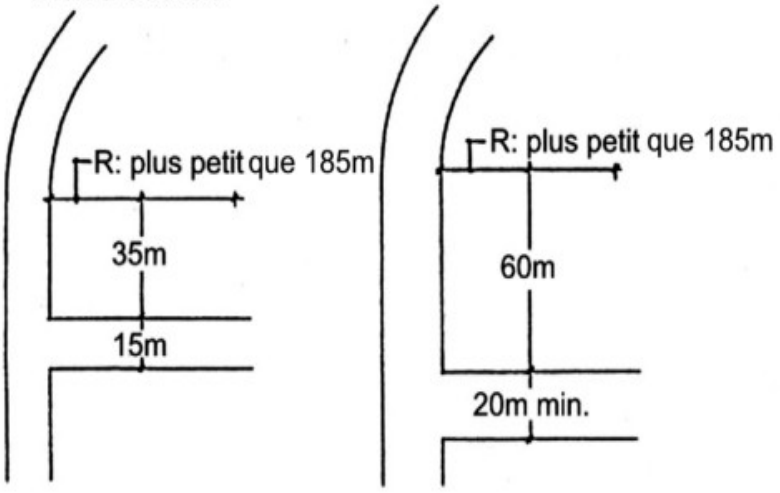
intersection du côté
intérieur d'une courbe



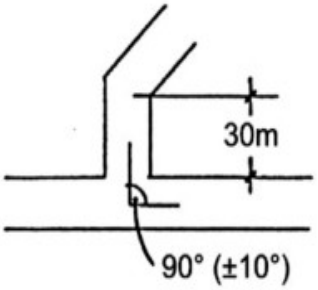
distance entre
deux intersections



distance minimale
d'une courbe



angle d'une
intersection



33. LES ÎLOTS (illustration III)

1° Longueur des îlots : la longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 160,0 mètres ni supérieure à 365,0 mètres. La longueur maximale peut être portée à 485,0 mètres si un sentier piéton ou un sentier cyclo-pédestre est prévu dans le tiers central de l'îlot;

2° Largeur des îlots : la largeur minimale des îlots résidentiels doit correspondre à deux fois la profondeur minimale des lots à des fins résidentielles;

3° Îlot en tête-de-pipe : les normes applicables à un îlot résidentiel en tête-de-pipe sont les suivantes :

a) Longueur maximale de la rue d'entrée : la longueur maximale de la rue d'entrée doit être de 225,0 mètres;

b) Longueur maximale des rues périphériques : la longueur maximale des rues périphériques de l'aménagement est de 850,0 mètres et on doit aménager un sentier piéton ou un sentier cyclo-pédestre, pouvant servir de voies de secours, conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

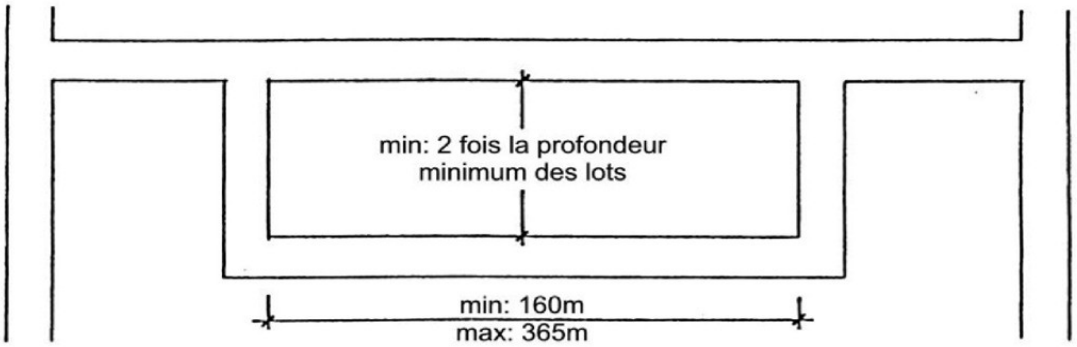
34. LES SENTIERS PIÉTONS ET LES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES

La largeur minimale d'un sentier piéton est de 4,0 mètres et la largeur minimale d'un sentier cyclo-pédestre est de 5,0 mètres.

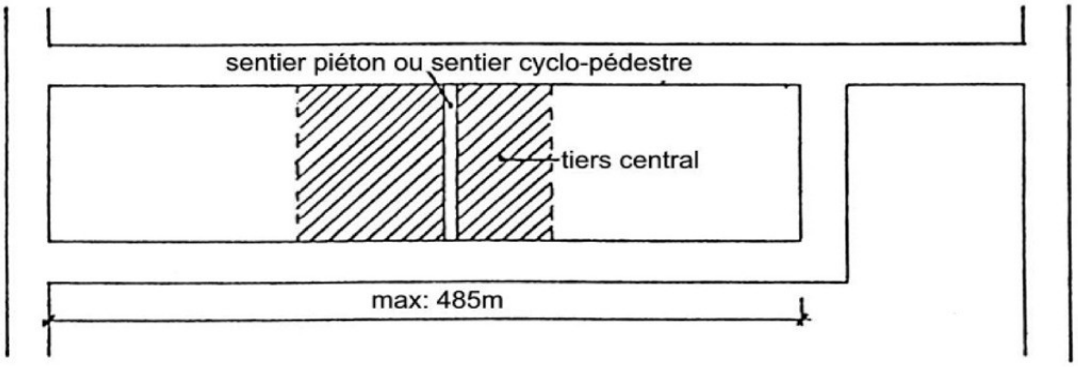
Les îlots résidentiels

ILLUSTRATION III

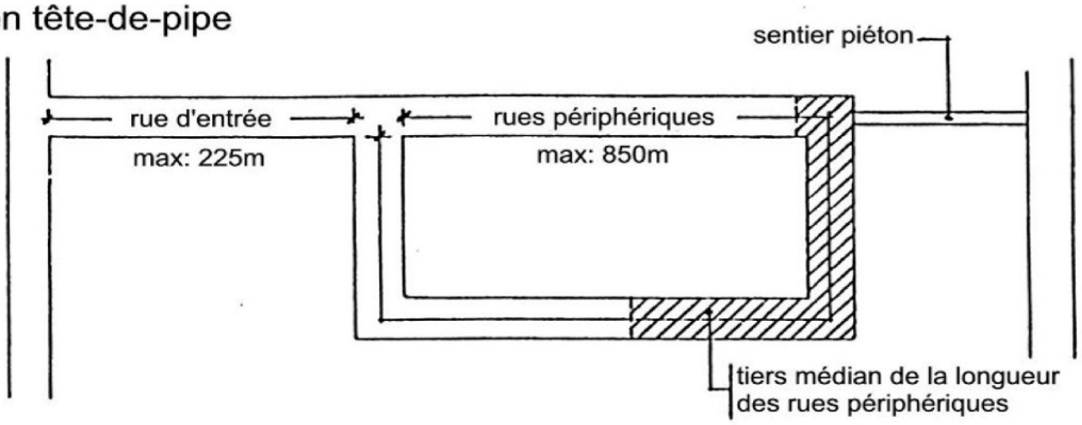
longueur minimum et maximum et largeur minimum



longueur maximum avec sentier



îlots en tête-de-pipe



CHAPITRE V

LES NORMES DE LOTISSEMENT À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

35. LES TERRAINS ASSUJETTIS

Le présent chapitre s'applique aux terrains situés à moins de 300,0 mètres d'un lac possédant une superficie supérieure à deux hectares et à moins de 100,0 mètres d'un cours d'eau naturel à débit permanent. Les lacs et les cours d'eau visés doivent apparaître sur les cartes cadastrales à l'échelle 1 : 20 000 du ministère des Ressources naturelles du Québec.

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

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

Les normes de lotissement prévues au chapitre VI s'appliquent aux terrains non assujettis au présent chapitre.

36. LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU ET DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain assujetti aux normes minimales de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac et desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la superficie minimale applicable à toute nouvelle opération cadastrale est indiquée au tableau I par catégorie d'usage. Dans le cas d'une opération d'ensemble, la superficie minimale applicable est indiquée au tableau II. La profondeur minimale d'un terrain applicable à toute opération cadastrale est de 45,0 mètres.

37. LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU ET PARTIELLEMENT DESSERVI SOIT PAR L'AQUEDUC OU SOIT PAR L'ÉGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain assujetti aux normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac et partiellement desservi soit par l'aqueduc, soit par l'égout sanitaire, les dimensions minimales et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale sont les suivantes :

1° Usages du groupe industrie (2) et du groupe transport et service public (3) :

1° Largeur du terrain : 35,0 mètres;
2° Profondeur du terrain : 75,0 mètres;
3° Superficie du terrain : 2 625,0 mètres carrés.

2° Poste d'essence et station-service (46) :

1° Largeur du terrain : 35,0 mètres;
2° Profondeur du terrain : 75,0 mètres;
3° Superficie du terrain : 2 625,0 mètres carrés. Lorsque plus d'un usage est cumulé (exemple : poste d'essence et un dépanneur ou un lave-auto ou un restaurant), la superficie minimale du terrain doit être augmentée de 500,0 mètres carrés.

3° Autres usages :

1° Largeur du terrain : 25,0 mètres;
2° Profondeur du terrain : 75,0 mètres;
3° Superficie du terrain : 2 000,0 mètres carrés.

38. LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU ET NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain assujetti aux normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac et non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, les dimensions minimales et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale sont les suivantes :

1° Largeur du terrain : 50,0 mètres;
2° Profondeur du terrain : 75,0 mètres;
3° Superficie du terrain : 4 000,0 mètres carrés.

39. LES ROUTES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une nouvelle route et un lac ou un cours d'eau, exception faite des voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, est de 75,0 mètres pour les territoires non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire et de 45,0 mètres pour les territoires desservis par l'aqueduc et par l'égout sanitaire.

CHAPITRE VI

LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

40. LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la superficie minimale et les dimensions minimales applicables à toute nouvelle opération cadastrale sont indiquées au tableau I par catégorie d'usage. Dans le cas d'une opération d'ensemble, la superficie minimale et les dimensions minimales applicables sont indiquées au tableau II.

41. LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI SOIT PAR L'AQUEDUC OU SOIT PAR L'ÉGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain partiellement desservi soit par l'aqueduc, soit par l'égout sanitaire, la largeur minimale et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale sont les suivantes :

1° Usages du groupe industrie (2) et du groupe transport et service public (3) :

1° Largeur du terrain : 45,0 mètres;
2° Superficie du terrain : 1 600,0 mètres carrés.

2° Poste d'essence et station-service (46) :

1° Largeur du terrain : 40,0 mètres;
2° Superficie du terrain : 1 600,0 mètres carrés. Lorsque plus d'un usage est cumulé (exemple : poste d'essence et un dépanneur ou un lave-auto ou un restaurant), la superficie minimale du terrain doit être augmentée de 500,0 mètres carrés.

3° Autres usages :

1° Largeur du terrain : 25,0 mètres;
2° Superficie du terrain : 1 500,0 mètres carrés.

42. LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la largeur minimale et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale sont les suivantes :

1° Largeur du terrain : 50,0 mètres;
2° Superficie du terrain : 3 000,0 mètres carrés.

LOTISSEMENT – LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

TABLEAU I

LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE

	TERRAIN INTÉRIEUR			TERRAIN D'ANGLE		
	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m^2)	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m^2)
Habitation unifamiliale isolée (111), habitation bifamiliale isolée (121), chalet (15)	18,0	27,4	510,0	22,0	27,4	645,0
Habitation unifamiliale à cour latérale zéro (112), habitation unifamiliale jumelée (113) et habitation bifamiliale jumelée (122)	9,5	27,4	300,0	16,0	27,4	450,0
Habitation unifamiliale en rangée (114) et habitation bifamiliale en rangée (123)	6,7	27,4	200,0	16,0	27,4	450,0 (1)
Habitation multifamiliale isolée (131) et habitation multifamiliale jumelée (132), habitation collective (17) et habitation communautaire (18)	20,0	27,4	650,0	30,0	27,4	900,0
Habitation multifamiliale en rangée (133)	16,0	27,4	450,0	30,0	27,4	900,0 (1)
Maison mobile (16)	14,0	27,4	400,0	16,0	27,4	450,0
Usages du groupe industrie (2) et du groupe transport et service public (3)	45,0	27,4	1 600,0	45,0	27,4	1 600,0
Poste d'essence et station-service (46)	40,0	27,4	1 600,0 (2)	40,0	27,4	1 600,0 (2)
Autres bâtiments isolés ou jumelés	30,0	27,4	900,0	30,0	27,4	900,0
Autres bâtiments en rangée	16,0	27,4	450,0	30,0	27,4	900,0

(1) S'applique également aux bâtiments situés aux extrémités.
(2) Lorsque plus d'un usage est cumulé (exemple : poste d'essence et un dépanneur ou un lave-auto ou un restaurant), la superficie minimale du terrain doit être augmentée de 500,0 mètres carrés.

TABLEAU II

LA SUPERFICIE MINIMALE ET LES DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

	TERRAIN INTÉRIEUR			TERRAIN D'ANGLE		
	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m^2)	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m^2)
Habitation unifamiliale isolée (111), habitation unifamiliale jumelée (113), habitation unifamiliale en rangée (114)	30,0	100,0	3 000,0	33,5	100,0	3 350,0
Habitation multifamiliale isolée (131)	40,0	100,0	4 000,0	43,5	100,0	4 350,0
Hébergement (581), (582), (583)	60,0	100,0	6 000,0	65,0	100,0	6 500,0
Vente au détail (41), (42), (4322)	100,0	100,0	10 000,0	100,0	100,0	10 000,0
Service (525), (56), (57)	100,0	100,0	10 000,0	100,0	100,0	10 000,0
Loisir intérieur (61)	100,0	100,0	10 000,0	100,0	100,0	10 000,0

CHAPITRE VII

LES EXCEPTIONS

43. LES TERRAINS DESTINÉS À DES FINS DE SERVICES PUBLICS ET DE COMMUNICATION

Malgré les dispositions des chapitres V et VI, la superficie minimale et la largeur minimale d'un terrain utilisé à des fins de services publics et de communication (exemple : sous-station électrique, centrale de télécommunication ou de câblodistribution, station de pompage, poste de contrôle de pression, etc.) peuvent être moindres dans la mesure où ce terrain ne nécessite pas l'implantation des services d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées. Il doit être démontré sur un plan que des équipements ainsi qu'une aire de protection suffisante seront aménagés de façon à assurer la sécurité et le bien-être général du public.

44. LES TERRAINS SITUÉS DU CÔTÉ EXTÉRIEUR D'UNE RUE COURBÉE DONT L'ANGLE EST INFÉRIEUR À 135 DEGRÉS

Malgré les dispositions des chapitres V et VI, la largeur minimale d'un terrain peut être réduite de 40 % si le terrain est situé du côté extérieur d'une rue courbée dont l'angle est inférieur à 135 degrés.

45. LES TERRAINS PARTIELLEMENT ENCLAVÉS

Malgré les dispositions des chapitres V et VI, le lotissement d'un terrain partiellement enclavé est autorisé. Les normes minimales de lotissement prévues aux chapitres V et VI s’appliquent et le terrain adjacent à la rue doit avoir une largeur minimale de 8,0 mètres.

CHAPITRE VIII

LES LOTS DÉROGATOIRES

46. L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DES DROITS ACQUIS

46.1 L'agrandissement d'un lot

L'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé mais les conditions suivantes doivent être respectées :

- l'agrandissement ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire le lot à partir duquel s'effectuera l'agrandissement si ce lot est conforme aux dispositions du règlement de lotissement à l'égard de la superficie minimale, de la largeur minimale et de la profondeur minimale;

- les normes d'implantation applicables aux usages et aux constructions doivent être respectées.

46.2 La modification d'un lot

a) Dans le cas d'un lot dérogatoire par rapport à la superficie minimale

La modification d'un lot dérogatoire par rapport à la superficie minimale protégé par des droits acquis est autorisée mais les conditions suivantes doivent être respectées :

- la modification ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la dérogation du lot à partir duquel s'effectuera cette modification si ce lot est dérogatoire et protégé par des droits acquis. La diminution de la largeur et/ou de la profondeur d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis à partir duquel s'effectuera l'agrandissement est possible mais elle doit être compensée par une augmentation équivalente ou supérieure ailleurs sur le lot afin que la superficie totale du lot soit équivalente ou supérieure. Après la modification d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis, la superficie doit être égale ou supérieure à la superficie initiale du lot;

- les normes d'implantation applicables aux usages et aux constructions doivent être respectées.

b) Dans le cas d'un lot dérogatoire par rapport à la largeur ou à la profondeur

La modification d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis où les dispositions du présent règlement quant à la superficie minimale sont respectées est autorisée mais les conditions suivantes doivent être respectées :

- la modification d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée à condition que le caractère dérogatoire, soit la largeur ou soit la profondeur ne soit pas aggravé;

- la modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire le lot quant à la superficie minimale;

- les normes d'implantation applicables aux usages et aux constructions doivent être respectées.

46.3 La diminution d'un lot

La diminution d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée mais les conditions suivantes doivent être respectées :

- une diminution de la superficie d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis ne sera permise qu'à la suite de la contestation des limites devant donner lieu à un bornage légal d'un lot;

- les normes d'implantation applicables aux usages et aux constructions doivent être respectées.

CHAPITRE IX

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

47. LES PÉNALITÉS, LES PROCÉDURES ET LES RECOURS

47.1 Les constat d'infractions

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

Toute personne désignée par la ville pour agir comme fonctionnaire désigné est autorisée à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement qu'elle a la charge de faire appliquer.

Tout avocat à l'emploi de la ville est autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement pour laquelle la ville agit comme poursuivant.

47.2 Les procédures

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une infraction au présent règlement, il doit signifier par écrit cette infraction au contrevenant.

La signification peut être faite lors de la perpétration de l'infraction. Un double du constat est alors remis au défendeur par le fonctionnaire désigné. La signification peut également être faite après la perpétration de l'infraction au moyen de la poste ou par huissier conformément au *Code de procédure pénale du Québec.*

47.3 Les pénalités

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 300,00 $ mais ne peut excéder pour une première infraction 1 000,00 $ si le contrevenant est une personne physique et 2 000,00 $ s'il est une personne morale.

S'il y a récidive, le montant fixe ou maximal prescrit sera 2 000,00 $ si le contrevenant est une personne physique et 4 000,00 $ s'il est une personne morale.

47.4 L'infraction séparée

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction.

47.5 Les frais et le paiement

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Le délai pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits par le tribunal sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec.*

47.6 Les autres sanctions et recours

En outre des sanctions pénales, le Conseil peut se prévaloir des sanctions et recours prévus aux articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* si les dispositions du présent règlement ne sont pas respectées.

48. L'ABROGATION DE RÈGLEMENT

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

49. LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

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

50. L'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).*