



Règlement de lotissement

Numéro R-215



PROVINCE DE QUÉBEC

MRC MATAWINIE

MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DE-LA-MERCI

Règlement de lotissement numéro R-215

Réalisé par : L'Atelier Urbain

Chargé de projet : Jean-François Viens, urbaniste

Chargée de projet adjointe : Véronique Montpetit, urbaniste

Avis de motion le : 7 mai 2021

Règlement adopté le : 14 mai 2021

Règlement de remplacement adopté le : 10 décembre 2021

Entrée en vigueur le : _____

Dernière mise à jour le : _____

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives.....	7
Section 1	Dispositions déclaratoires	8
Article 1	Titre du règlement.....	8
Article 2	Territoire et personnes assujettis	8
Article 3	Interaction du règlement	8
Article 4	Objet du règlement	8
Article 5	Abrogation de règlements.....	8
Article 6	Validité	8
Article 7	Le règlement et les lois	8
Article 8	Documents de renvoi	8
Article 9	Entrée en vigueur.....	8
Section 2	Dispositions explicatives	9
Article 10	Municipalité	9
Article 11	Division du texte.....	9
Article 12	Interprétation du texte	9
Article 13	Interprétation en cas de contradiction.....	9
Article 14	Terminologie	10
Section 3	Dispositions administratives	11
Article 15	Application du règlement	11
Article 16	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	11
Article 17	Contraventions, pénalités et recours	11
Article 18	Demande privée de modification réglementaire	11
Article 19	Construction et terrains affectés	11
Chapitre 2	Dispositions relatives aux opérations cadastrales	12
Section 1	Opérations cadastrales	13
Article 20	Champ d'application	13
Article 21	Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme	13
Article 22	Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	13
Article 23	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	13
Article 24	Cession de terrain et servitude	13
Article 25	Servitude pour services publics	13
Article 26	Droits de passage et servitudes municipaux	14
Article 27	Lots distincts aux plans officiels du cadastre.....	14
Article 28	Lotissement suite à une expropriation	14
Article 29	Terrain occupé	14

Article 30	Lotissement de copropriété.....	14
Article 31	Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique	14
Article 32	Cadastre des réseaux.....	15
Section 2	Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels	16
Article 33	Dispositions générales	16
Article 34	Opérations non visées	16
Article 35	Cession de terrains hors site	16
Article 36	Détermination de la valeur du terrain.....	16
Article 37	Règle de calcul.....	17
Article 38	Contestation de la valeur du terrain.....	17
Article 39	Fonds spécial	17
Article 40	Enregistrement d'un contrat notarié.....	17
Article 41	Frais à la charge du requérant.....	17
Chapitre 3	Dispositions relatives aux lots et aux voies de circulation et sentiers.....	18
Section 1	Dimensions des lots.....	19
Article 42	Champ d'application	19
Article 43	Distance par rapport à un cours d'eau.....	19
Article 44	Le lotissement et la localisation des voies de circulation à proximité d'un milieu humide.....	19
Article 45	Dimensions minimales des lots.....	19
Article 46	Dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un secteur riverain	20
Article 47	Superficie des lots à l'intérieur d'un projet intégré résidentiel dans les zones « VC » et « VD »	20
Article 48	Aménagements des lacs voués à la villégiature sur les terres du domaine de l'état	20
Section 2	Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers	21
Article 49	Champs d'application.....	21
Article 50	Indication du caractère privé des voies.....	21
Article 51	Règle de calcul.....	21
Article 52	Tracé des rues	21
Article 53	Pente des rues	21
Article 54	Intersection des rues.....	21
Article 55	Intersections à axes déportés	21
Article 56	Accès	22
Article 57	Emprise des rues	22
Article 58	Localisation de l'emprise d'une rue près d'un cours d'eau ou d'un lac	22
Article 59	Sentiers piétonniers et cyclables	23
Article 60	Rue sans issue.....	23
Article 61	Rue adjacente à une voie ferrée ou une ligne de transport d'énergie électrique	23
Article 62	Lots adjacents à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique	23
Article 63	Rayon de virage d'une rue.....	23

Article 64	Nouveaux développements à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	23
Article 65	Caractérisation environnementale	24
Article 66	Ouverture de rues dans certaines zones	24
Article 67	Îlots.....	24
Section 3	Dispositions spécifiques aux secteurs à risque.....	25
Article 68	Emprises des voies de circulation dans les secteurs à risque d'inondation	25
Article 69	Emprise des voies de circulation dans les secteurs de risque de mouvement de terrain	25
Chapitre 4	Dispositions relatives au lotissement en droits acquis	26
Section 1	Lots dérogatoires.....	27
Article 70	Application.....	27

Table des figures

Figure 1 – Intersections à axes déportés.....21

Table des tableaux

Tableau 1 – Dimensions minimales de lots19

Tableau 2 – Dimensions minimales des terrains riverains à l’intérieur d’un secteur riverain.....20

Tableau 3 – Dimensions minimales des terrains non riverains à l’intérieur d’un secteur riverain20

Tableau 4 – Normes d’aménagement pour la villégiature sur les terres du domaine de l’État20

Tableau 5 - Largeur minimale d’un sentier piétonnier ou cyclable23

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives

Section 1 Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro R-215 ».

Article 2 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Merci. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

Article 3 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Article 4 Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des voies de circulations, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie de la Municipalité.

Article 5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le Règlement de lotissement numéro 140 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 6 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, un article un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 7 Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

Article 8 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

Article 9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 2 Dispositions explicatives

Article 10 Municipalité

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Merci.

Article 11 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #
Section #
Article #
Alinéa
1° Paragraphe
a) Sous-paragraphe
- Tiret

Article 12 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
5. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 13 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

Article 14 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie à l'annexe A du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 15 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

Article 16 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 17 Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur concernant les contraventions, sanctions, procédures et recours de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Merci.

Article 18 Demande privée de modification réglementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 19 Construction et terrains affectés

Tout bâtiment, partie de bâtiment et toute construction, ainsi que tout lot, partie de lot ou terrain, ne peut faire l'objet d'une opération cadastrale qu'en conformité aux dispositions de ce règlement.

Chapitre 2 Dispositions relatives aux opérations cadastrales

Section 1 Opérations cadastrales

Article 20 Champ d'application

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

Article 21 Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre loi ou règlement ou n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Merci.

Article 22 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant dans une zone donnée ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone et contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

Article 23 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan déjà approuvé, et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement si l'on veut y apporter des modifications ou l'intégrer à un nouveau plan.

Tout projet de lotissement qui comprend une voie de circulation doit être approuvé par le Conseil municipal, conformément aux dispositions contenues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats.

Le terrain doit être situé en bordure d'une voie publique existante ou prévue, ou d'une voie privée existante ou prévue construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables.

En aucun cas, la création de lots transversaux n'est autorisée.

L'approbation d'un projet de lotissement de même que l'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si elle a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain déjà occupé ou bâti, si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences des dispositions du présent règlement ou si elle a pour effet de créer un lot enclavé non conforme.

Aucune opération cadastrale n'est autorisée en zone agricole et à l'intérieur des îlots résidentiels déstructurés, afin de créer l'emprise d'une nouvelle voie de circulation.

Article 24 Cession de terrain et servitude

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est pas engagé à céder à la Municipalité l'assiette desdites voies de circulation et autres servitudes.

Article 25 Servitude pour services publics

Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout terrain ou partie de terrain concerné par l'opération doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services publics, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Article 26 Droits de passage et servitudes municipaux

La Municipalité se réserve 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.

Article 27 Lots distincts aux plans officiels du cadastre

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 13 avril 1983 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 de la Municipalité si les dispositions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date sur le territoire de la Municipalité;
2. 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;
3. Le tout conformément aux dispositions de l'article 256.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 28 Lotissement suite à une expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme possédant un pouvoir d'expropriation si, immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement, le tout conformément aux dispositions de l'article 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 29 Terrain occupé

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

1. Le 13 avril 1983 ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. À la date applicable en vertu du paragraphe 1, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable, le tout conformément aux dispositions de l'article 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 30 Lotissement de copropriété

Un permis d'opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'une déclaration de copropriété faite en vertu du Chapitre III du Titre troisième du quatrième Livre du Code civil du Québec sans égard aux dispositions des articles du présent chapitre à condition que le fonds de terre supportant cette copropriété respecte lui-même les dispositions de ce chapitre.

Article 31 Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant 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 possédant un pouvoir d'expropriation, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

1. Immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale ;
2. 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.

Article 32 Cadastre des réseaux

Malgré toutes dispositions contraires, un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un terrain nonobstant ses dimensions et sa superficie, s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

1. Un réseau d'aqueduc ou d'égout;
2. Un réseau de pistes de randonnées;
3. Un réseau de distribution de gaz;
4. Un réseau de télécommunication;
5. Un réseau de câblodistribution;
6. Un réseau de distribution d'électricité;
7. Une voie de circulation au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme existante protégée par droits acquis.

L'autorisation d'émettre un tel permis est cependant conditionnelle aux items suivants, à savoir :

1. Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour ne soit prévu sur le site;
2. Aucune installation septique ne soit requise ou aménagée sur le site;
3. Le lot doit avoir une superficie minimum de 300 mètres carrés si un bâtiment de service doit y être érigé.

Section 2 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Article 33 Dispositions générales

Sur l'ensemble du territoire municipal, 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 lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit au choix du Conseil :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan et équivalent à 5 % de la superficie visée. Selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal décide de la partie de terrain qui lui revient et qui convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou;
2. Verser à la Municipalité une somme équivalente à 5 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan ou;
3. Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à 5 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. La Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité qui n'est pas compris dans le site.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la Municipalité avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

Article 34 Opérations non visées

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne peut être exigée dans le cas des opérations cadastrales suivantes :

1. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
2. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil du Québec;
3. Les opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la Municipalité;
4. Les opérations cadastrales concernant des parties de terrain destinées à être cédées à la Municipalité pour fins de rue ou toute autre fin municipale ou encore que la Municipalité projette d'acquérir;
5. Les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
6. Les terrains possédés avec titres à la date du 13 avril 1983, si l'opération cadastrale vise simplement l'identification du terrain sous un numéro distinct;
7. Tout projet de lotissement ayant pour but la création d'un terrain en vertu d'un droit acquis selon l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Article 35 Cession de terrains hors site

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

Article 36 Détermination de la valeur du terrain

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

1. Aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité ou;

2. Par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (c. F-2.1).

Dans le cas d'un terrain hors site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédée.

Article 37 Règle de calcul

Pour l'application des dispositions de la présente section, la superficie à céder, la somme à verser ou la combinaison des deux, est calculée de manière proportionnelle à la valeur ou la superficie totale du terrain visé par l'opération cadastrale, et ce, sans considération à la catégorie de terrain ou la superficie de celle-ci.

De plus, le calcul doit tenir compte de toute cession ou versement fait antérieurement pour l'ensemble ou une partie de l'ensemble visée. À cette fin, le calcul est fait selon les pourcentages déjà céder ou verser et non pas, le cas échéant, des montants découlant d'évaluations antérieures.

Article 38 Contestation de la valeur du terrain

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c A-19.1).

Article 39 Fonds spécial

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La Municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

Article 40 Enregistrement d'un contrat notarié

Un contrat notarié nécessaire en vertu des présentes dispositions le sera devant un notaire désigné et nommé par la Municipalité.

Article 41 Frais à la charge du requérant

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire, à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

Chapitre 3 Dispositions relatives aux lots et aux voies de circulation et sentiers

Section 1 Dimensions des lots

Article 42 Champ d'application

Les présentes dispositions s'appliquent aux lots. Dans le cas de lots rénovés, les dispositions s'appliquent à chaque lot de façon individuelle.

Article 43 Distance par rapport à un cours d'eau

Le long des cours d'eau, toute distance mesurée à partir d'un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

La distance entre une rue existante et un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue existante et la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

Article 44 Le lotissement et la localisation des voies de circulation à proximité d'un milieu humide

Toute opération cadastrale aux fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté aux fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Article 45 Dimensions minimales des lots

Sauf exception, tout lot desservi, partiellement desservi ou non desservi doit avoir la superficie minimum et les dimensions minimums précisées à la grille des spécifications du règlement de zonage en vigueur.

Nonobstant l'alinéa précédent, tout lot doit avoir les dimensions minimales suivantes :

Tableau 1 – Dimensions minimales de lots

Type de lot	Localisation	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot non desservi	Périmètre d'urbanisation	3 000 m ²	50 m	40 m
	Extérieur du périmètre d'urbanisation	4 000 m ²	50 m	40 m
Lot partiellement desservi (aqueduc uniquement)	Périmètre d'urbanisation	1 500 m ²	25 m	30 m
	Extérieur du périmètre d'urbanisation	1 500 m ²	35 m	30 m
Lot partiellement desservi (égout uniquement)	Périmètre d'urbanisation	1 500 m ²	25 m	30 m
	Extérieur du périmètre d'urbanisation	1 500 m ²	30 m	30 m
Lot desservi	Périmètre d'urbanisation	660 m ²	20 m	30 m
Lot accueillant une entreprise rurale (voir note 1)	Zone à dominance « RU »	6 000 m ²	75 m	50 m

Note 1 : Voir définition dans le règlement de zonage en vigueur.

Article 46 Dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un secteur riverain

À l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, un lotissement doit respecter les normes minimales apparaissant aux tableaux suivants :

Tableau 2 – Dimensions minimales des terrains riverains à l'intérieur d'un secteur riverain

Type de lot	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot non desservi	4 000 m ²	50 m	75 m
Lot partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	75 m
Lot desservi	660 m ²	10 m	45 m

Tableau 3 – Dimensions minimales des terrains non riverains à l'intérieur d'un secteur riverain

Type de lot	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot non desservi	4 000 m ²	50 m	40 m
Lot partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	30 m
Lot desservi	660 m ²	20 m	30 m

Article 47 Superficie des lots à l'intérieur d'un projet intégré résidentiel dans les zones « VC » et « VD »

Lorsque les projets intégrés résidentiels sont autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur, la superficie de terrain minimale doit être de 3 000 mètres carrés par bâtiment principal.

Nonobstant le premier alinéa, un projet intégré résidentiel localisé dans un secteur riverain doit respecter les normes de l'article 46.

Article 48 Aménagements des lacs voués à la villégiature sur les terres du domaine de l'état

Sans égard au type de développement visé sur les rives des lacs et de la superficie de ces derniers, les normes d'aménagement demeurent les mêmes, à l'exception des lacs de 20 hectares et moins où l'implantation de la villégiature n'est pas autorisée.

De plus, tout développement de lacs, identifiés au Plan régional de développement du Territoire public, pour de la villégiature privée sur les terres du domaine de l'État, doit respecter le Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public, publié en 1994 par le gouvernement du Québec.

Tableau 4 – Normes d'aménagement pour la villégiature sur les terres du domaine de l'État

Type de zone	Pourcentage
Accès public	15 %
Conservation	25 %
Villégiature (privée, commerciale, communautaire)	60 %

Section 2 Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers

Article 49 Champs d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent tant aux voies de circulation publiques que privées.

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, marécages et les affleurements rocheux.

Article 50 Indication du caractère privé des voies

Le propriétaire d'une voie de circulation ou d'un sentier est obligé, de la manière stipulée par le Conseil, d'indiquer son caractère privé.

Article 51 Règle de calcul

Pour l'application du présent règlement, la mesure de la distance et d'un rayon de courbure doit être calculée à partir de la ligne médiane des voies de circulation. La mesure d'un angle d'intersection et d'une largeur de voie doit être calculée à partir d'une ligne de lot à une autre ligne de lot.

Article 52 Tracé des rues

Le tracé des rues doit permettre la création de lots, îlots, culs-de-sac conformes aux dispositions du règlement.

Le règlement de zonage peut prévoir des dispositions spécifiques quant au tracé des chemins forestiers.

Article 53 Pente des rues

La pente d'une voie de circulation routière ne doit pas être supérieure à 15 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre un maximum de 20 %.

Article 54 Intersection des rues

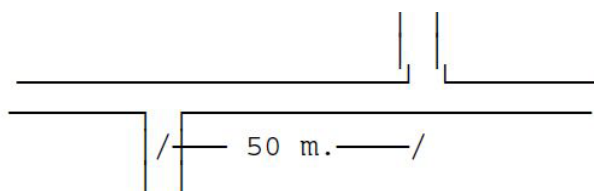
Les voies de circulation doivent s'aboucher à angle droit (90 degrés). Cependant, un écart d'au plus 10 degrés sera admissible dans le cas de chemins existants et leurs prolongements vers d'autres chemins existants.

Les voies de circulation devant s'aboucher obliquement doivent inscrire une courbe à au moins 45 mètres de l'embouchure pour former un angle droit (90 degrés), ou un angle à écart admissible avec la voie rejointe.

Article 55 Intersections à axes déportés

Deux rues de directions opposées à une même troisième ne sont permises que si leur prolongement se trouve dans le même axe l'une de l'autre, ou sinon elles devront être déportées d'au moins 50 mètres, tel que l'illustre la figure ci-contre.

Figure 1 – Intersections à axes déportés



Article 56 Accès

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées.

L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tels que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

Article 57 Emprise des rues

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes et devant être cédées à la Municipalité, les largeurs minimales de l'emprise doivent être de :

1. Rue de desserte locale : 15 mètres;
2. Rue collectrice : 20 mètres;
3. Artère et autoroute : 20 mètres

Ces normes générales ne s'appliquent pas dans les cas d'exception suivants :

1. Dans le cas où, étant donné l'étroitesse des lots autour de l'emprise de rue projetée, le lotissement d'une emprise de rue de 15 mètres aurait pour effet de créer un ou des lots dont la superficie serait inférieure à celle prescrite par les dispositions du présent règlement. La largeur minimale d'une telle emprise de rue est de 12 mètres.

L'emprise d'une voie de circulation privée doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Article 58 Localisation de l'emprise d'une rue près d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de :

1. 45 mètres pour les secteurs qui sont desservis;
2. 60 mètres pour les secteurs qui sont partiellement desservis;
3. 60 mètres pour les secteurs qui ne sont pas desservis.

Ces distances peuvent toutefois être réduites dans les cas suivants et selon les modalités qui y sont prescrites :

1. Lorsqu'une voie est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite jusqu'à 20 mètres;
2. Lorsque les conditions particulières du sol ou les conditions topographiques ne permettent pas à la voie d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75 %, sans jamais toutefois être inférieure à 15 mètres;
3. Lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une voie existante, la distance minimale peut être réduite de manière à rejoindre cette voie existante, mais la nouvelle voie à construire doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux afin d'atteindre la voie existante sur la plus courte distance possible, et ce, de façon à viser le respect des présentes normes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou des aires de mises à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac. Elles ne s'appliquent pas non plus aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier et les règlements qui en découlent.

Enfin, tout projet routier qui est situé à moins de 60 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 mètres, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MDDELCC conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement.

Article 59 Sentiers piétonniers et cyclables

La Municipalité peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires. Le cas échéant, les dimensions suivantes doivent être respectées :

Tableau 5 - Largeur minimale d'un sentier piétonnier ou cyclable

Type de sentier	Largeur minimale
Bande cyclable unidirectionnelle, sans stationnement sur rue	1,5 mètre
Bande cyclable unidirectionnelle, avec stationnement sur rue	1,75 mètre
Bande cyclable bidirectionnelle, sans stationnement sur rue	2,75 mètres
Bande cyclable bidirectionnelle, avec stationnement sur rue	3 mètres
Sentier piétonnier	2 mètres

La Municipalité peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

Les sentiers ou servitudes visés par le présent article doivent être consentis gratuitement. Les sentiers doivent cependant être comptés dans la superficie de terrain à céder pour fins de parcs ou de terrains de jeux en vertu des dispositions du présent règlement.

Pour toute nouvelle zone de développement résidentiel ou mixte impliquant une nouvelle voie de circulation, une piste cyclable en site propre (distincte de la surface de roulement automobile) doit être aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Elle doit permettre également la connexion à une piste existante ou projetée qui lie les quartiers entre eux.

Article 60 Rue sans issue

Les rues sans issue ne doivent être utilisées que dans les cas où les voies de circulation ne peuvent être inters communicants.

Toutes les rues sans issue doivent se terminer par un cercle de virage d'un rayon non inférieur à 15 mètres.

Article 61 Rue adjacente à une voie ferrée ou une ligne de transport d'énergie électrique

Toute emprise de rue, adjacente à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique, doit être distante d'au moins 18 mètres de l'emprise de celle-ci.

Article 62 Lots adjacents à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique

Tout lot adjacent à l'emprise d'une voie ferrée ou d'une ligne de transport d'énergie électrique doit avoir une profondeur minimale de 46 mètres.

Article 63 Rayon de virage d'une rue

À l'intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est de 5 mètres dans le cas de rues locales, ou 7 mètres lorsqu'une des rues est une rue collectrice ou une artère. Lorsque l'angle d'intersection est de moins de 80 degrés, les rayons prescrits doivent être majorés de 2 mètres.

Article 64 Nouveaux développements à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Afin d'autoriser de nouveaux développements résidentiels nécessitant l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les étapes suivantes s'appliquent :

1. Tout projet de développement résidentiel doit être situé à l'extérieur des secteurs limitatifs suivants :
 - a) Zone agricole décrite;
 - b) Zones inondables (fort courant);
 - c) Zones exposées au glissement de terrain;
 - d) Cours d'eau et la rive;
 - e) Sites d'intérêt archéologique;

- f) Aires protégées;
 - g) Prises d'eau potable et leur aire de protection;
 - h) Tours de télécommunication;
 - i) Terres publiques (incluant les terres publiques intramunicipales);
 - j) Habitats fauniques ou floristiques et les espèces menacées ou vulnérables;
 - k) Carrières et sablières;
 - l) Zones de contraintes sonores en bordure du réseau routier supérieur (et les voies de contournement projetées);
2. Tout projet de développement doit répondre à deux des critères de développement suivants :
- a) Le développement doit se faire sur une superficie minimale de 5 hectares;
 - b) Le développement doit viser une consolidation et un prolongement de développements existants;
 - c) Le développement doit assurer une connexion à un chemin municipalisé entretenu (inclut les routes du réseau routier supérieur) ou à une rue privée conforme;
3. Nonobstant ce qui est mentionné précédemment, l'application du critère de développement visant à avoir des développements résidentiels sur une superficie minimale de 5 hectares est obligatoire, mais peut être modulé dans le cas suivant :
- a) La superficie peut être inférieure à 5 hectares s'il s'agit de la continuation d'un développement existant;
4. Si des secteurs limitatifs facultatifs sont présents sur le terrain à développer, des études caractérisant le milieu, effectuées par les professionnels compétents en la matière, doivent être réalisées en fonction des types de secteurs limitatifs facultatifs présents. Selon les résultats des études réalisées, il sera possible ou non d'autoriser le développement résidentiel dans ces secteurs selon les normes applicables;
5. Tous les projets de développement résidentiel doivent faire l'objet d'une caractérisation environnementale, comme mentionné à l'article 65.

Article 65 **Caractérisation environnementale**

Lors de l'étape de planification, tout site visé par un projet de développement résidentiel, nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue ou un projet intégré, doit faire l'objet d'une caractérisation environnementale.

Selon les résultats de la caractérisation environnementale, tout projet de développement résidentiel ou toute nouvelle voie de circulation routière doit être planifié et réalisé en respectant les normes applicables en fonction des types de secteurs limitatifs identifiés dans la caractérisation.

Article 66 **Ouverture de rues dans certaines zones**

Le bouclage de rues existantes dans zones identifiées avec les codes « RU » et « VC » est autorisé aux conditions suivantes :

- 1. La distance entre les deux rues existantes est d'au maximum 500 mètres ou la rue existante fait déjà le tour d'un lac sur 75 % et plus de son périmètre;
- 2. Si une caractérisation environnementale révèle la présence de contraintes naturelles ou topographies dans le tracé prévu, une longueur de supplémentaire de 499 mètres est autorisée à la distance initiale de 500 mètres pour procéder au bouclage des rues existantes à l'extérieur desdites aires de contraintes.

La construction d'une nouvelle rue dans les limites d'un cadastre de rue publié au Registre foncier avant le 16 janvier 2018 est autorisée si, une fois construite, celle-ci est conforme à la réglementation municipale applicable et qu'elle se raccorde à un chemin municipalisé entretenu (inclut les routes du réseau routier supérieur) ou à une rue privée conforme.

Article 67 **Îlots**

Les îlots doivent avoir une profondeur suffisante pour permettre aux lots de répondre aux dispositions du règlement.

Tous les lots de coins doivent avoir un rayon de courbure d'au moins 6 mètres dans le cas des intersections à angle droit, et un rayon adapté dans le cas des intersections à écart admissible.

Les îlots doivent être orientés de manière à permettre une implantation des bâtiments qui favorise au maximum la conservation de l'énergie, tout en respectant les prescriptions du présent règlement.

Section 3 Dispositions spécifiques aux secteurs à risque

Article 68 Emprises des voies de circulation dans les secteurs à risque d'inondation

Dans les secteurs d'application, aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée.

Font exception à cette règle les items suivants, savoir :

1. Une voie de circulation donnant accès à un plan d'eau ou à un ouvrage de contrôle.
2. La rectification d'une voie de circulation donnant accès à un plan d'eau ou rendue nécessaire pour relier les développements existants au réseau routier lorsqu'aucune autre issue n'est possible.

Article 69 Emprise des voies de circulation dans les secteurs de risque de mouvement de terrain

Dans les secteurs d'application, là où la pente moyenne d'un talus atteint ou excède 25 %, la localisation des emprises de voies de circulation ne peut se situer en deçà des distances suivantes, savoir :

1. Au sommet du talus, sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus;
2. Au pied du talus, sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

Chapitre 4 Dispositions relatives au lotissement en droits acquis

Section 1 Lots dérogatoires

Article 70 Application

Pour les droits acquis en matière de lots dérogatoires, les dispositions applicables à respecter se trouvent au règlement de zonage en vigueur.