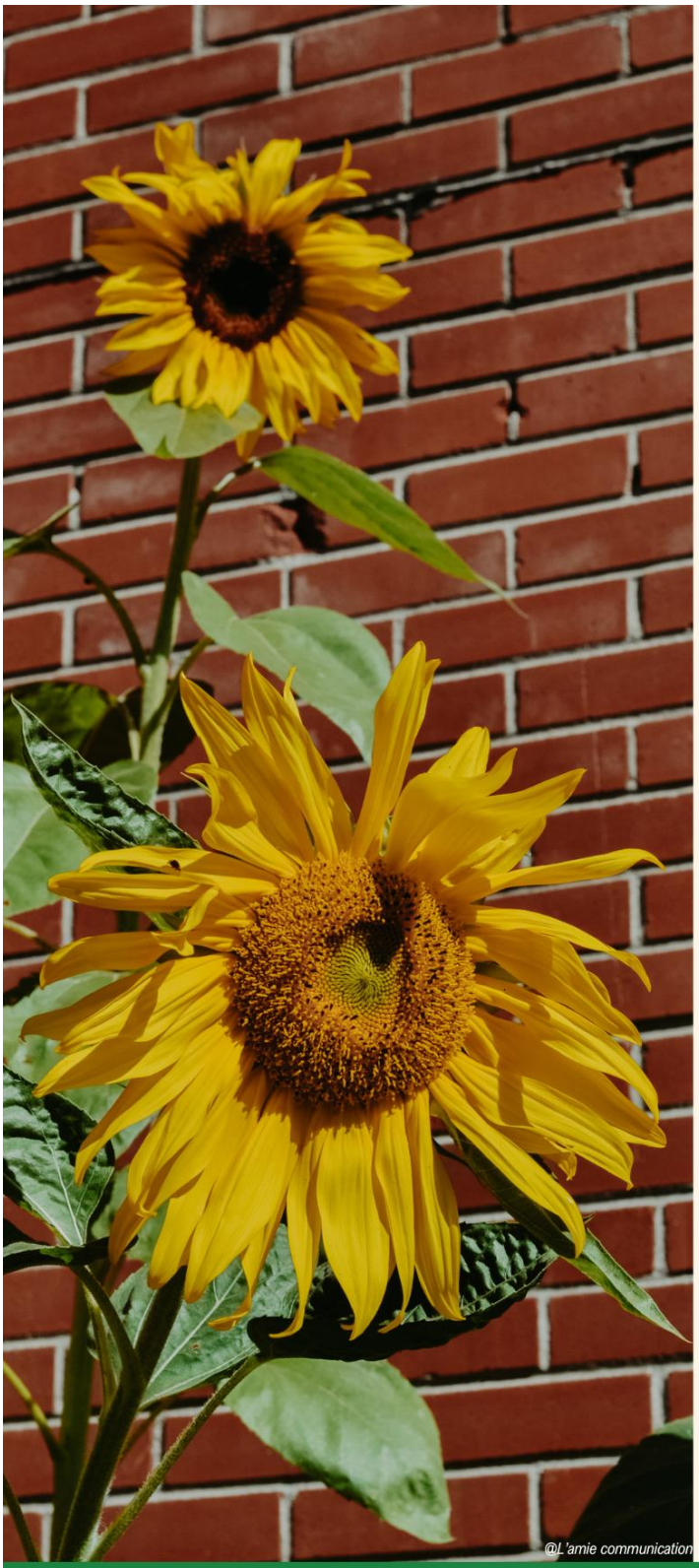


RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 842-2023

Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE JOLIETTE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-AMBROISE-DE-KILDARE

Projet de règlement de lotissement numéro 842-2023

Réalisé par : L'Atelier Urbain
Chargée de projet : Véronique Montpetit, urbaniste
Agente de projet : Mélissa Lamothe, urbaniste
Aviseur : Jean-François Viens, urbaniste

Avis de motion le : _____
Règlement adopté le : _____
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

PROJET

Table des matières

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives 6

Section 1.1 Dispositions déclaratoires 6

Article 1.1.1 Titre du règlement 6
Article 1.1.2 Territoire et personnes assujettis 6
Article 1.1.3 Interaction du règlement 6
Article 1.1.4 Objet du règlement 6
Article 1.1.5 Abrogation de règlements 6
Article 1.1.6 Validité 6
Article 1.1.7 Le règlement et les lois 6
Article 1.1.8 Documents de renvoi 6
Article 1.1.9 Entrée en vigueur 7

Section 1.2 Dispositions explicatives 8

Article 1.2.1 Municipalité 8
Article 1.2.2 Division du texte 8
Article 1.2.3 Interprétation du texte 8
Article 1.2.4 Interprétation en cas de contradiction 9
Article 1.2.5 Terminologie 9

Section 1.3 Dispositions administratives 10

Article 1.3.1 Application du règlement 10
Article 1.3.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné 10
Article 1.3.3 Contraventions, pénalités et recours 10
Article 1.3.4 Demande privée de modification réglementaire 10
Article 1.3.5 Construction et terrains affectés 10
Article 1.3.6 Permis et certificats 10

Chapitre 2 Dispositions relatives aux opérations cadastrales 11

Section 2.1 Opérations cadastrales 11

Article 2.1.1 Champ d'application 11
Article 2.1.2 Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme 11
Article 2.1.3 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale 11
Article 2.1.4 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale 11
Article 2.1.5 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale en îlot déstructuré 12
Article 2.1.6 Cession de terrain et servitude 12
Article 2.1.7 Servitude pour services publics 12
Article 2.1.8 Droits de passage et servitudes municipaux 12
Article 2.1.9 Lots distincts aux plans officiels du cadastre 12
Article 2.1.10 Lotissement suite à une expropriation 12
Article 2.1.11 Terrain occupé 13
Article 2.1.12 Lotissement de copropriété 13
Article 2.1.13 Lot à des fins d'utilité publique 13
Article 2.1.14 Cadastre des réseaux 13

PROJET

Section 2.2 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels 15
Article 2.2.1 Dispositions générales 15
Article 2.2.2 Opérations non visées 15
Article 2.2.3 Cession de terrains hors site 16
Article 2.2.4 Règle de calcul 16
Article 2.2.5 Contestation de la valeur du terrain 17
Article 2.2.6 Fonds spécial 17
Article 2.2.7 Enregistrement d'un contrat notarié 17
Article 2.2.8 Frais à la charge du requérant 17

Chapitre 3 Dispositions relatives aux îlots, lots et voies de circulation et sentiers 18
Section 3.1 Dispositions relatives aux îlots 18
Article 3.1.1 Dispositions générales 18
Article 3.1.2 Topographie et conditions naturelles 18
Article 3.1.3 Lignes latérales 18
Article 3.1.4 Longueur des îlots 18
Section 3.2 Dimensions des lots 19
Article 3.2.1 Dimensions minimales des lots 19
Section 3.3 Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers 21
Article 3.3.1 Champ d'application 21
Article 3.3.2 Tracé des rues 21
Article 3.3.3 Intersection des rues 21
Article 3.3.4 Intersection à axes reportés 21
Article 3.3.5 Rayon de virage d'une rue 21
Article 3.3.6 Emprise des rues 22
Article 3.3.7 Rue sans issue 22
Article 3.3.8 Rues à l'intérieur du périmètre urbain 22
Article 3.3.9 Sentiers piétonniers et cyclables 22

Chapitre 4 Dispositions relatives au lotissement en droits acquis 23
Section 4.1 Lots dérogatoires 23
Article 4.1.1 Application 23

PROJET

Table des figures

Figure 1 - Intersections à axes déportés 21

Table des tableaux

Tableau 1 – Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'intérieur du corridor riverain (voir note 3) 19
Tableau 2 – Dimensions et superficies minimales d'un lot totalement à l'extérieur du corridor riverain (voir note 3) 19
Tableau 3 – Emprise des rues 22
Tableau 4 – Largeur minimale d'un sentier piétonnier ou cyclable 22

PROJET

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 842-2023 ».

Article 1.1.2 Territoire et personnes assujettis

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

Article 1.1.3 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 1.1.4 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 1.1.5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le Règlement de lotissement numéro 391-1991 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 1.1.6 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 1.1.7 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 1.1.8 Documents de renvoi

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

PROJET

Article 1.1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PROJET

Section 1.2 Dispositions explicatives

Article 1.2.1 Municipalité

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare.

Article 1.2.2 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
#. Paragraphe
α) Sous-paragraphe
- Tiret

Article 1.2.3 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, illustrations 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.

PROJET

Article 1.2.4 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 1.2.5 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. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

PROJET

Section 1.3 Dispositions administratives

Article 1.3.1 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 1.3.2 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 1.3.3 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 dans le règlement sur les permis et certificats de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare.

Article 1.3.4 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 1.3.5 Construction et terrains affectés

Tout bâtiment, partie de bâtiment et toute construction, ainsi que tout lot, partie de lot ou terrain, ne peut être édifié, construit, utilisé, modifié ou subir quelque modification de son occupation qu'en conformité aux dispositions de ce règlement.

Article 1.3.6 Permis et certificats

Toute personne, qu'en tout ou en partie, entend faire un nouvel usage d'un immeuble, en changer la destination, ou effectuer des travaux de construction, de réparation, de rénovation ou quelque opération régie par le présent règlement doit préalablement obtenir, du fonctionnaire désigné, le permis ou le certificat requis par les règlements municipaux.

PROJET

Chapitre 2 Dispositions relatives aux opérations cadastrales

Section 2.1 Opérations cadastrales

Article 2.1.1 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.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

Article 2.1.2 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 Saint-Ambroise-de-Kildare.

Article 2.1.3 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 2.1.4 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 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.

PROJET

Article 2.1.5 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale en îlot déstructuré

Lorsqu'il y a une opération cadastrale dans un îlot déstructuré afin de créer un emplacement résidentiel, les normes au règlement de zonage en vigueur s'appliquent.

Article 2.1.6 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 2.1.7 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 2.1.8 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 2.1.9 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 24 mars 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 2.1.10 Lotissement suite à une expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale pourra être délivré 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

PROJET

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 2.1.11 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 (date) 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 2.1.12 Lotissement de copropriété

Nonobstant toute autre disposition à ce contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots prévues au présent règlement ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot originaire créées pour identifier les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenus en copropriété.

Article 2.1.13 Lot à des fins d'utilité publique

Une opération cadastrale ne peut être refusée 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 2.1.14 Cadastre des réseaux

Malgré toutes dispositions contraires, un permis autorisant une opération cadastrale pourra être délivré 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;

PROJET

5. Un réseau de câblodistribution;
6. Un réseau de distribution d'électricité;
7. Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'autorisation de délivrer 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 75 mètres carrés si un bâtiment de service doit y être érigé.

PROJET

Section 2.2 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Article 2.2.1 Dispositions générales

Au sens du présent règlement, l'ensemble du terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale, y compris les rues, fait partie du calcul de la superficie de terrain qui doit être cédé ou de la somme qui doit être versée, à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme. Cette contribution préalable peut être l'une ou l'autre des obligations suivantes :

1. La cession d'un ou plusieurs terrains d'une superficie équivalente à 10 % du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. Le Conseil et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site faisant partie de l'opération cadastrale;
2. Le versement d'une somme d'argent équivalente à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;
3. La cession d'un ou plusieurs terrains et le versement d'une somme d'argent. Les valeurs cumulées du ou des terrains cédés et la somme versée doivent représenter 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas du refus de l'opération cadastrale, la Municipalité remettra au propriétaire la somme versée au fonds de parcs, de terrains de jeux et espaces naturels lors de la demande.

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 2.2.2 Opérations non visées

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

1. L'opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;
3. Une opération cadastrale subdivisant un lot en deux lots maximum;
4. L'identification cadastrale d'un terrain constituant l'assiette d'un bâtiment principal déjà construit, que ses limites soient ou non modifiées;
5. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
6. L'opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation du cadastre;
7. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

PROJET

8. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
9. L'identification d'un terrain à titre transitoire pour fins d'aliénation en faveur d'une propriété contiguë;
10. L'opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité;
11. L'identification cadastrale d'un terrain utilisé à des fins publiques;
12. Une opération de fusion de lots;
13. Une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur.

Les dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels s'appliquent lors d'une demande de permis de construction pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

Article 2.2.3 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 10 % de la superficie du terrain de l'opération cadastrale (soit le pourcentage prévu à l'article 2.2.1) en considération d'opérations cadastrales futures.

Article 2.2.4 Règle de calcul

Aux fins d'application des dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, la valeur du terrain est établie selon l'une des 2 méthodes suivantes :

1. Méthode générale – Rôle triennal d'évaluation :
    a) Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie, constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité, dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur, aux fins de la présente section, est le produit qu'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 (c. F-2.1).
2. Méthode particulière – Évaluateur agréé :
    a) La valeur de tout autre terrain que ceux visés au paragraphe 1. (Méthode générale – Rôle triennal d'évaluation) est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité. La valeur du terrain devant être cédé ou du site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale) est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Les règles de calculs doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou une partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non. Le Conseil peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes d'un projet par phase ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

PROJET

Article 2.2.5 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 2.2.6 Fonds spécial

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

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

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

Article 2.2.7 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 2.2.8 Frais à la charge du requérant

Un terrain cédé doit être libre de toute charge, priorité ou hypothèque et il doit former un ou plusieurs lots distincts.

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.

PROJET

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

Section 3.1 Dispositions relatives aux îlots

Article 3.1.1 Dispositions générales

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.

Article 3.1.2 Topographie et conditions naturelles

Les lots devront être conçus et agencés de façon à éviter les difficultés prévisibles à cause de la topographie ou d'autres conditions naturelles et de façon à permettre la construction de bâtiments selon les prescriptions de la réglementation en vigueur.

Article 3.1.3 Lignes latérales

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives ou lorsque les lignes de lots occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rue.

Article 3.1.4 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 600 mètres. Cette distance pourra être portée à 760 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3,5 mètres, est prévu dans le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

PROJET

Section 3.2 Dimensions des lots

Article 3.2.1 Dimensions minimales des lots

Les normes minimales suivantes portant sur les opérations cadastrales en milieu partiellement desservi ou non desservi s'appliquent sur tout le territoire.

Il est à noter que la mise en commun d'une installation de prélèvement d'eau ou d'une installation septique ne permet pas la réduction des normes minimales apparaissant aux tableaux suivants :

Tableau 1 – Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'intérieur du corridor riverain (voir note 3)

Type de service	Superficie	Largeur sur la ligne avant (voir note 1)	Profondeur moyenne	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (voir note 2)
Non desservi - Lot riverain	4 000 m²	50 m	75 m	75 m (voir note 6)
Non desservi - Lot non riverain	4 000 m²	50 m	-	-
Partiellement desservi - Lot riverain (voir note 4)	2 000 m²	30 m	75 m	75 m (voir note 6)
Partiellement desservi - Lot non riverain (voir note 4)	2 000 m²	25 m	-	-
Desservi - Lot riverain (voir note 4)	460 m²	20 m	45 m (voir note 5)	45 m (voir note 6)
Desservi - Lot non riverain (voir note 4)	460 m²	20 m	-	-

Tableau 2 – Dimensions et superficies minimales d'un lot totalement à l'extérieur du corridor riverain (voir note 3)

Type de service	Superficie	Largeur sur la ligne avant (voir note 1)	Profondeur moyenne	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (voir note 2)
Non desservi	3 000 m²	50 m	-	-
Partiellement desservi - Aqueduc (voir note 4)	1 500 m²	25 m	-	-
Partiellement desservi - Égout (voir note 4)	1 500 m²	25 m	-	-
Desservi (voir note 4)	460 m²	20 m	-	-

Note 1 : Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue.

Note 2 : Dans le cas d'un lot riverain, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux et de la limite de l'emprise de la route.

Note 3 : La notion du corridor riverain s'applique sur une distance de 300 mètres de tous les lacs indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 mètres de tous les cours d'eau dont le bassin versant est égal ou supérieur à 20 kilomètres

carrés. Pour les cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 kilomètres carrés, les présentes normes s'appliquent uniquement aux lots riverains.

Note 4 : Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément aux lois et règlements applicables.

Note 5 : Dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement (règlement 31-1986 de la MRC de Joliette), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.

Note 6 : La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle route passe sur des lots zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 mètres. Elle peut être réduite 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 fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la rive. Lorsqu'une route traverse un cours d'eau ou un lac ou mène à un quai ou à un débarcadère public, aucune distance minimale ne s'applique.

PROJET

Section 3.3 Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers

Article 3.3.1 Champ 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, les marécages et les affleurements rocheux.

Article 3.3.2 Tracé des rues

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

L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées même si elles sont situées sur le territoire d'une autre municipalité. Cet agencement devra faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures telles que les égouts, les aqueducs et les conduites de drainage.

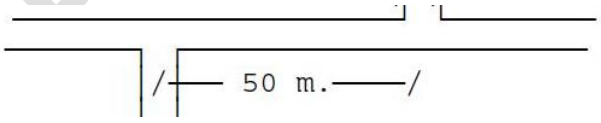
Article 3.3.3 Intersection des rues

L'intersection des rues doit se faire à environ 90 degrés, mais en aucun cas 2 rues ne doivent se rencontrer à un angle inférieur à 75 degrés.

Article 3.3.4 Intersection à axes reportés

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 3.3.5 Rayon de virage d'une rue

Les intersections de rue doivent avoir un rayon intérieur de 6 mètres.

PROJET

Article 3.3.6 Emprise des rues

La largeur minimale de l'emprise des rues doit respecter les normes du tableau suivant :

Tableau 3 – Emprise des rues

Type de rue	Largeur minimale
Voie collectrice	20 mètres
Voie locale en zone commerciale ou industrielle	18 mètres
Voie locale	13 mètres

Nonobstant ce qui précède, sur approbation du Conseil du plan de lotissement, l'emprise minimale d'une voie de circulation locale peut être réduite si la topographie, les servitudes publiques, les dimensions du cadastre original ou la présence de terrains déjà cadastrés et/ou bâtis empêchent une organisation rationnelle des terrains.

Sur certaines sections des voies de circulation, le Conseil peut exiger que la largeur de l'emprise soit augmentée du minimum requis afin d'accommoder adéquatement la circulation, les talus, les aménagements paysagers, les voies cyclables ou tout autre type d'aménagement requis ou projeté.

Article 3.3.7 Rue sans issue

Toute rue sans issue doit se terminer par un espace de terrain, en plus de la largeur de rue, de 35 mètres ou par un rayon de virage de 18 mètres.

S'il s'agit d'une rue sans issue temporaire, un espace de virage perpendiculaire à la rue d'une largeur d'au moins 9 mètres et d'une profondeur d'au moins 12 mètres devra être aménagé.

Article 3.3.8 Rues à l'intérieur du périmètre urbain

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue doit être pourvu des réseaux d'aqueduc.

Article 3.3.9 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 4 – 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

PROJET

Chapitre 4 Dispositions relatives au lotissement en droits acquis

Section 4.1 Lots dérogatoires

Article 4.1.1 Application

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

PROJET