



MUNICIPALITÉ DE DUHAMEL

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT Règlement numéro 2013-06

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1. TITRE DU RÈGLEMENT	3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	3
3. VALIDITÉ	3
4. DOMAINE D'APPLICATION	3
5. REMPLACEMENT	4
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
6. UNITÉS DE MESURE	4
7. PRÉSÉANCE	4
8. RENVOIS	4
9. GRILLES DES SPÉCIFICATIONS	4
10. TERMINOLOGIE	4
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	5
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
14. CESSION DES RUES	6
15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	6
16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	6
17. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	6
SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX ESPACES VERTS	6
18. OBLIGATION DE CONTRIBUER	6
19. EXEMPTION	7
20. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	7
21. SURFACE EXCLUE DES CALCULS	7
SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES	7
22. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
23. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX FORTES PENTES	8
24. CAS D'EXCEPTION	8
CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS	9
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
25. CHAMPS D'APPLICATION	9
26. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT	9
SECTION 2 : MAJORATION DES NORMES	10
27. LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE	10
28. TERRAIN EN PENTE	10

29.	LOT TRANSVERSAL.....	10
30.	PARTIES COMMUNE D'UN IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ.....	10
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS		11
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.....		11
31.	CHAMPS D'APPLICATION.....	11
32.	LARGEUR DE L'EMPRISE D'UNE VOIE PUBLIQUE	11
33.	PENTE D'UNE RUE	11
34.	RUE EN CUL-DE-SAC	12
35.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	12
36.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA PENTE	12
37.	DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	12
38.	MESURES POUR ÉVITER LE TRANSPORT DES SÉDIMENTS	12
39.	INTERSECTION ET COURBE.....	13
SECTION 3 : CONDITIONS DE MUNICIPALISATION DES RUES		13
40.	CONSTRUCTION	13
41.	CONDITIONS LORS DE LA CESSION D'UNE RUE	14
42.	MUNICIPALISATION D'UNE RUE PRIVÉE DÉROGATOIRE	14
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE		15
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		15
43.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	15
44.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	15
45.	MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE	15
46.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT.....	15
47.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT	16
48.	DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION	16
49.	AUTRES DROITS AU CADASTRE.....	16
CHAPITRE 6 DISPOSITION FINALE		18
50.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	18

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de lotissement* ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire sous l'autorité de la Municipalité de Duhamel.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- 1° d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- 2° d'une opération cadastrale dont l'objet est de pourvoir à l'immatriculation des parties privatives et communes dans le cadre d'une déclaration de copropriété ou de co-emphytéose prévue à l'article 3030 du Code civil du Québec à l'égard d'une copropriété divise verticale comportant uniquement le gros oeuvre d'un bâtiment ;
- 3° d'une opération cadastrale de remplacement, d'annulation ou de correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 4° d'une opération cadastrale créant une partie de lot ;
- 5° d'une opération cadastrale créant un lot où il est projeté d'y implanter un service d'utilité publique.

5. **REMPACEMENT**

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement* numéro 2004-022 et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. **UNITÉS DE MESURE**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. **PRÉSÉANCE**

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

8. **RENOIS**

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

9. **GRILLES DES SPÉCIFICATIONS**

Les grilles des spécifications apparaissant à l'annexe J du *Règlement de zonage* en vigueur font partie intégrante du présent règlement en ce qui a trait aux normes de lotissement qui peuvent y être inscrites.

10. **TERMINOLOGIE**

Les définitions inscrites au chapitre 18 du *Règlement de zonage* en vigueur font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long réécrites.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. **APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

12. **POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

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

13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE 2 **CONDITIONS PRÉALABLES À** **UNE OPÉRATION CADASTRALE**

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14. CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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.

17. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, celui-ci doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication.

SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX ESPACES VERTS

18. OBLIGATION DE CONTRIBUER

Le présent article s'applique uniquement à une opération cadastrale créant un nouveau terrain construisible selon les normes de lotissement et de zonage en vigueur.

Le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une telle opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil de la Municipalité exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 5% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil,

convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;

- 2° verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à 5% de la valeur marchande établie par un évaluateur agréé ; cette évaluation est réalisée au coût du propriétaire du terrain ;
- 3° réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain visé au paragraphe 1° et du versement d'une somme visée au paragraphe 2° ; dans ce cas la valeur minimale combinée de la somme d'argent et de la cession de terrain doit être de 5%.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la Municipalité qui n'est pas compris dans le site.

19. **EXEMPTION**

L'article précédent ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée ;
- 2° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé à des fins d'utilité publique.

20. **FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL**

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

21. **SURFACE EXCLUE DES CALCULS**

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé pour le calcul de la contribution pour espace vert, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Municipalité, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

22. **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° l'opération cadastrale rend un lot ou un terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 2° l'opération cadastrale aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain ;

- 3° l'opération cadastrale laisse un résidu de lot ou de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 4° l'opération cadastrale rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de construction*, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
- 5° l'opération cadastrale a pour effet d'enclaver un terrain.

23. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX FORTES PENTES

Malgré toute autre disposition du présent règlement, sur les terrains situés en tout ou en partie dans un secteur de forte pente (25% et plus sur une hauteur minimale de 5 mètres), aucune opération cadastrale ne peut être autorisée, sauf si une étude géotechnique a été effectuée et que le requérant s'engage à respecter les recommandations de ladite étude dans l'utilisation de son terrain.

24. CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de la présente section, une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique.

CHAPITRE 3

DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

25. CHAMPS D'APPLICATION

La présente section détermine les superficies et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale pour tout type d'usages sur le territoire municipal.

Malgré le premier alinéa, aucune exigence n'est prescrite à l'égard d'une opération cadastrale décrite aux paragraphes 1 à 5 de l'article 4.

26. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT

La superficie et les dimensions minimales d'un lot non-desservi ou partiellement desservi sont prescrites au tableau 1 du présent article.

Tableau 1 : Superficies et dimensions minimales d'un lot

Zone localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	Autres zones
1° Lot non-desservi par l'aqueduc :	a) Superficie minimale : 4 000 m ² ; b) Largeur minimale : 50 m ; c) Profondeur minimale : 60 m d) Superficie minimale : 7 000 m ² ; e) Largeur minimale : 80 m ; f) Profondeur minimale : 80 m
2° Lot desservi par l'aqueduc :	a) Superficie minimale d'un lot non-riverain : 1 500 m ² ; b) Superficie minimale d'un lot riverain : 4 000 m ² c) Largeur minimale d'un lot non-riverain : 30 m ; d) Largeur minimale d'un lot riverain : 45 m ; e) Profondeur minimale : 45 m. f) Superficie minimale : 4 000 m ² ; g) Largeur minimale : 50 m ; h) Profondeur minimale : 60 m.

Ces superficies et dimensions minimales de lot s'appliquent pour tous les usages et toutes les typologies de bâtiment, soit isolés ou jumelés, sauf exception prescrite expressément par le présent règlement.

Un lot est considéré comme riverain lorsqu'il est situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau permanent ou à moins de 300 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac.

Dans certaines zones, des normes de lotissement particulières peuvent être inscrites à la grille des spécifications.

SECTION 2 : MAJORATION DES NORMES

27. LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE

Lorsqu'un lot est situé sur le côté extérieur (convexe) d'une courbe, sa largeur minimale à la ligne avant peut être réduite comme suit, pourvu que la superficie minimale prescrite à l'article 28 soit respectée :

- 1° pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la largeur avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise ;
- 2° pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres mais inférieur ou égal à 100 mètres, la largeur avant peut être réduite d'au plus 25% de la largeur minimale requise;
- 3° pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres, aucune réduction de la largeur avant n'est permise.

28. TERRAIN EN PENTE

La superficie minimale prescrite pour un lot situé sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 10% est majorée de 500 mètres carrés supplémentaires pour chaque point de pourcentage de pente moyenne en sus de 10%. La largeur et la profondeur minimales augmentent de façon proportionnelle sans excéder toutefois 10 000 mètres carrés.

29. LOT TRANSVERSAL

Dans le cas d'un lot transversal, la largeur minimale prescrite s'applique à tous les côtés du lot donnant sur une rue.

30. PARTIES COMMUNE D'UN IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ

En plus des normes minimales de largeur et de profondeur prescrites pour un lot, l'ensemble d'un terrain détenu en copropriété, comprenant à la fois les parties exclusives et les parties communes, doit respecter une superficie minimale qui soit équivalente au produit de la superficie minimale exigée pour un seul lot, multipliée par le nombre de bâtiments principaux à être érigés sur ledit terrain.

Les voies d'accès à une rue publique et les allées de stationnement doivent être exclues de ce calcul et être considérées en plus de la superficie minimale exigée.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.

31. CHAMPS D'APPLICATION

Tout projet d'ouverture de rue privée ou publique, de même que toute allée d'accès ou de circulation privée ou publique d'une longueur de plus de 100 mètres, est autorisé sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

De plus, tout projet d'ouverture de rue publique ou privée de même que toute allée d'accès ou de circulation privée ou publique d'une longueur de plus de 100 mètres, est autorisé sous réserve de l'approbation du conseil municipal en vertu du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur, si un tel règlement est en vigueur.

32. LARGEUR DE L'EMPRISE D'UNE VOIE PUBLIQUE

Toute nouvelle rue doit avoir une emprise d'une largeur correspondant aux normes du tableau 3 suivant :

Tableau 2 : Largeur minimale et maximale d'une emprise de voie publique

	Largeur minimale	Largeur maximale
1° Rue locale	12 mètres	18 mètres
2° Rue collectrice	17 mètres	22 mètres
3° Rue principale	20 mètres	Aucune

33. PENTE D'UNE RUE

La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5%.

La pente d'une rue ne doit pas excéder 5% pour une artère, 8% pour une collectrice et 12% pour une rue locale. Sur une rue locale, la pente maximale peut être augmentée à 15% si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 60 mètres.

Les pentes maximales prescrites à l'alinéa précédent doivent être réduites de 2% dans une courbe.

Aucune pente atteignant le pourcentage maximal de pente ne peut s'étendre sur plus de 300 mètres sans être interrompue par un palier d'au moins 100 mètres sur lequel la pente doit être inférieure à 5%.

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne peut excéder 5% dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ni 1% dans un rayon de 15 mètres d'une intersection.

Dans le cas d'une rue qui a des pentes opposées formant un « dos d'âne », le total des 2 pentes ne doit pas excéder 4%.

34. RUE EN CUL-DE-SAC

Toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon d'une largeur minimale de 15 mètres.

35. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides identifiés à l'annexe K faisant partie intégrante du *Règlement de zonage* ainsi que les affleurements rocheux.

36. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA PENTE

Aucune emprise de rue ne peut être située sur un talus ayant une pente moyenne de plus de 25% sur une hauteur de 5 mètres et plus, ni au sommet de ce talus sur une bande de protection ayant une profondeur minimale égale à 2 fois la hauteur verticale du talus, ni à la base du talus, sur une bande de protection d'une largeur profondeur égale à la moitié de la hauteur verticale du talus.

Malgré le premier alinéa, les nouvelles rues peuvent être construites à l'intérieur de ces bandes de protection, de même que sur les talus, sous réserve du dépôt d'une étude géotechnique réalisée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et certifiant que les travaux projetés ne créeront pas de risques pour la sécurité des biens et des personnes ni de risque d'érosion ou d'augmentation du ruissellement des eaux de pluie.

37. DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre une rue, une route ou une allée d'accès d'une longueur minimale de 100 mètres et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 60 mètres.

Malgré le premier alinéa, la distance peut être moindre dans les cas suivants :

- 1° les travaux de réfection et de redressement d'une rue ou d'une route existante non assujetti à la *Lois sur la qualité de l'environnement* ou à la *Loi sur le régime des eaux* lorsqu'il est impossible d'étendre l'emprise du côté de la route non adjacent au cours d'eau ou au lac, à la condition qu'aucun remplissage ou creusement ne soit effectué dans le lit du cours d'eau et que le talus érigé dans la bande de protection soit recouvert de végétation ;
- 2° une rue ou une route permettant d'accéder à un débarcadère, un quai ou un pont.

38. MESURES POUR ÉVITER LE TRANSPORT DES SÉDIMENTS

Toute demande d'approbation d'un projet de lotissement relatif à l'ouverture d'une rue doit être accompagnée d'une description des mesures qui seront mises en place pour éviter le transport de sédiments vers les lacs et les cours d'eau.

Des mesures distinctes doivent être prévues pendant et après la durée du chantier. Dans tous les cas, les mesures proposées doivent être recommandées par un professionnel, un technologue ou un technicien compétent en la matière.

39. INTERSECTION ET COURBE

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe de raccordement dont le rayon minimal est de 6 mètres dans le cas de rues locales ou de collectrices, ou 12 mètres lorsqu'une des rues est une artère, ou 30 mètres lorsque les deux rues sont des artères. Lorsque l'angle d'intersection est de moins de 80 degrés, les rayons prescrits doivent être majorés de 2 mètres.

L'intersection de 2 rues doit se faire à un angle compris entre 75 et 90 degrés, sur une distance minimale de 30 mètres.

Les axes d'intersection doivent être distants d'au moins 60 mètres s'il s'agit de rues locales, ou de 120 mètres si l'intersection implique une collectrice ou une artère.

Lorsque l'angle est inférieur à 90 degrés, aucune autre intersection ne peut être prévue à moins de 200 mètres du côté intérieur de l'angle, ni à moins de 120 mètres du côté extérieur de l'angle. Ces distances minimales peuvent être réduites de 50% si la topographie ou d'autres contraintes naturelles l'imposent.

Aucune intersection ne peut être située du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est inférieur à 120 mètres.

Aucune courbe d'un rayon inférieur à 120 mètres ne peut être localisée à moins de 60 mètres d'une intersection.

SECTION 3 : CONDITIONS DE MUNICIPALISATION DES RUES

40. CONSTRUCTION

Toute nouvelle rue, incluant toute allée d'accès ou de circulation d'une longueur de plus de 100 mètres, doit être construite selon les conditions prescrites par la municipalité et conformément aux normes du présent règlement de lotissement et de tout autre règlement municipal.

Toute rue doit être raccordée au réseau routier existant et être planifiée en vue de son raccordement éventuel au réseau projeté.

Toute rue doit être cadastrée, gravelée ou pavée selon les règles de l'art et être conçue pour être utilisée par les véhicules de sécurité publique. À moins d'entente particulière avec la municipalité, tous les coûts de construction des infrastructures doivent être assumés par le propriétaire de la rue au moment de sa construction.

41. CONDITIONS LORS DE LA CESSION D'UNE RUE

Lors d'une cession de rue, le cédant doit assumer tous les frais de notaire et tous les autres frais afférents à la cession. Le cédant doit également fournir, à ses frais :

- 3° un plan préparé par un ingénieur et indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de rue, la localisation des ponceaux, les pentes de rue, la localisation des entrées charretières et la localisation des fossés ;
- 4° un rapport d'essais qualitatifs rédigé par un ingénieur, montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation ;
- 5° un rapport préparé par un ingénieur attestant que la rue, incluant tout pont qu'elle pourrait traverser, est construite selon les normes et les règles en vigueur et reconnues, qu'elle est en excellente condition, qu'elle est sécuritaire, que sa conception permet une circulation normale des véhicules ;
- 6° l'acte notarié attestant des servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- 7° un estimé de rendement fiscal démontrant que la rue dessert suffisamment de terrains pour générer des revenus de taxation au moins égaux aux coûts d'entretien de la rue.

42. MUNICIPALISATION D'UNE RUE PRIVÉE DÉROGATOIRE

Toute rue privée ne répondant pas aux dispositions du présent règlement ne pourra être municipalisée.

Malgré le premier alinéa, une rue ou un chemin privé dont la largeur d'emprise et/ou le cercle de virage est dérogatoire, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, peut être cédé et ensuite entretenu par la Municipalité si un rapport favorable à cet effet a été préparé par le comité consultatif d'urbanisme et préalablement déposé au conseil municipal.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

ET DISPOSITION FINALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

43. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

44. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

45. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Malgré toute disposition de ce règlement, les dimensions et la superficie d'un terrain dérogatoire protégé peuvent être modifiées sans rencontrer les exigences du présent règlement en matière de superficie et de dimensions minimales, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- 1° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le caractère dérogatoire du terrain, de la construction ou de l'usage situé sur ce terrain;
- 2° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain contigu, une construction ou un usage qui y est situé, non conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement et de déchargement définies au *Règlement de zonage* de la Municipalité.

46. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne forme pas un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° la superficie et les dimensions du terrain lui permettraient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;
- 3° 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.

47. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 25 janvier 1984.

48. DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement;
- 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.

49. AUTRES DROITS AU CADASTRE

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 présent règlement, lorsqu'il s'agit :

- 1° d'une opération cadastrale nécessaire à l'installation d'un réseau d'aqueduc, d'un réseau d'égout, d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblo-distribution ainsi que pour l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux ;
- 2° d'une rue privée ou publique existante avant le 25 janvier 1984 ou respectant les normes applicables aux rues ;
- 3° d'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
- 4° d'un terrain enclavé, entouré par des fonds existant au 25 janvier 1984 et appartenant à d'autres propriétaires et qui, à cette date, n'avait sur la rue publique ou privée aucune issue, ou une issue insuffisante pour son exploitation;

- 5° d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, et ce aux conditions suivantes:
- 6° le terrain ainsi constitué doit former un seul lot conforme ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire ;
- 7° aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.
- 8° d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas un seul lot par lot originaire ou rang résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale. La superficie totale de l'ensemble du terrain formé desdits lots devra respecter les normes minimales de dimensions et de superficie comme s'il s'agissait d'un seul lot.

CHAPITRE 6 **DISPOSITION FINALE**

50. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

M. David Pharand,

Maire

Mme Claire Dinel,

Directrice générale et secrétaire-trésorière