

Règlement # 436

Règlement concernant le lotissement /
adoption

4770.11.19 Règlement portant le numéro 436 lequel a pour objet de remplacer le règlement # 231 régissant le lotissement sur le territoire de la municipalité dans le cadre de la révision quinquennale de son plan d'urbanisme ;

Considérant que la Municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover a le pouvoir, en vertu de la Loi, de réviser un règlement concernant le plan d'urbanisme sur son territoire ;

Considérant que le plan d'urbanisme actuellement en vigueur l'est depuis 1991 et que certaines modifications ont été apportées depuis cette date ;

Considérant que le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Drummond a été adopté en 2015 (règlement MRC-773) ;

Considérant que suite à un avis gouvernemental en 2016, un règlement de remplacement du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Drummond a été adopté en 2017 (règlement MRC-773-1) ;

Considérant que le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Drummond est entré en vigueur le 25 juillet 2017 suite à un avis favorable du gouvernement ;

Considérant que le contenu du schéma permet de bien cerner les intentions générales d'aménagement pour la région et le territoire municipal de Saint-Cyrille-de-Wendover ;

Considérant la résolution # 4675.09.19 adoptant le projet de règlement # 433 ;

Considérant l'avis public donné les 26 septembre 2019 (affichage) et 2 octobre 2019 (journal) pour fins de convocation à une assemblée de consultation tenue le 23 octobre 2019 ;

Considérant les résultats de l'assemblée publique de consultation tenue le 23 octobre 2019 (Réf.: PV consultation publique 23/10/2019) ;

Considérant que ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

Considérant l'avis de motion donné à la séance ordinaire du 3 septembre 2019 ;

Considérant que le projet de règlement # 436 tel que décrit ci-haut, a été présenté aux membres du conseil lors de cette même séance.

Considérant qu'une copie du présent règlement a été remise aux membres du conseil le 28 octobre 2019 et que tous les membres présents déclarent avoir lu le projet de règlement et qu'ils renoncent à sa lecture ;

Le conseil décrète ce qui suit, savoir :

1. **D'adopter** tel que déposé le règlement # 436 lequel remplace le règlement # 231 régissant le lotissement sur le territoire de la municipalité dans le cadre de la révision quinquennale de son plan d'urbanisme.
2. **Que** le contenu du règlement tel que joint en annexe fasse partie intégrante du présent règlement.
3. **Que** ce règlement abroge et remplace tous les règlements antérieurs relatifs au lotissement.

4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après avoir été approuvé conformément à la loi.

Adopté à la séance du 4 novembre_2019

Avis d'adoption : 21 novembre 2019

Approbation de la MRC : _____ 2019

Date d'entrée en vigueur : _____ 2019

Saint-Cyrille-de-Wendover,
Ce 21 novembre 2019

Signé:

Hélène Laroche

Mairesse

Mario Picotin

Dir. Général / Secr.-trésorier

Annexe I

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

**MUNICIPALITÉ DE
SAINT-CYRILLE-DE-WENDOVER**



**Saint-Cyrille
de-Wendover**

Deux cantons, une fierté

Novembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	6
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	6
Section I : Dispositions déclaratoires.....	6
TITRE	6
TERRITOIRE ASSUJETTI	6
RÈGLEMENT REMPLACÉ	6
EFFET D'UNE DÉCLARATION DE NULLITÉ	6
Section II : Dispositions interprétatives.....	6
TERMINOLOGIE	6
INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	6
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	7
SYSTÈME DE MESURE.....	12
CHAPITRE II	13
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	13
Section I : Application du règlement	13
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	13
APPLICATION DU RÈGLEMENT	13
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	14
OBLIGATION DE LAISSER VISITER	15
Section II : Contraventions et sanctions.....	15
INFRACTIONS ET PEINES	15
INFRACTION CONTINUE.....	15
RÉCIDIVE.....	15
RECOURS CIVILS.....	15
FRAIS	16
CHAPITRE III	17
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	17
DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX.....	17
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	17
PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	19
CHAPITRE IV	20
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	20
Section I : Disposition générales	20
PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	20
TAXES MUNICIPALES	20
SERVITUDES POUR INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	20
CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	20

PLAN DE MORCELLEMENT	20
Section II : Dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels	21
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	21
OPÉRATIONS CADASTRALES NON ASSUJETTIES À LA RÈGLE DE CESSION	21
LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ	22
VALEUR DE LA CESSION OU DU VERSEMENT	23
VALEUR DU TERRAIN	23
PRÉSÉANCE D'UNE ENTENTE HORS SITE	23
RESTRICTION D'USAGES	23
FONDS SPÉCIAL	24
UTILISATION DU FONDS SPÉCIAL	24
FRAIS DE CESSION DE TERRAINS	24
VERSEMENT ANTÉRIEUR	24
CHAPITRE V	26
NORMES DE LOTISSEMENT	26
Section I : Les rues	26
GÉNÉRALITÉS	26
CARACTÈRE PUBLIC D'UNE RUE	26
DIMENSIONS ET NORMES D'AMÉNAGEMENT DES RUES LOCALES ET COLLECTRICES	26
DIMENSIONS DES ÎLOTS DE TERRAINS	30
RUE SANS ISSUE	30
INTERSECTION DES RUES	31
PENTES DE RUE	33
SENTIER PIÉTONNIER OU CYCLABLE	34
RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU, D'UN LAC, D'UNE VOIE FERRÉE ET D'UNE LIGNE ÉLECTRIQUE À HAUTE TENSION	34
Section II : Les lots ou terrains	36
GÉNÉRALITÉS	36
TERRAIN ET LOT SANS SERVICE	36
TERRAIN OU LOT PARTIELLEMENT DESSERVI	39
TERRAIN OU LOT DESSERVI PAR LES DEUX SERVICES	40
TERRAIN À USAGE MIXTE	41
ORIENTATION DES LOTS OU TERRAINS	41
PROFONDEUR D'UN LOT OU TERRAIN ADJACENT À UNE RUE DÉROGATOIRE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU COURS D'EAU OU À PROXIMITÉ D'UNE VOIE FERRÉE OU D'UNE LIGNE ÉLECTRIQUE À HAUTE TENSION	42
AGRANDISSEMENT D'UN LOT OU D'UN TERRAIN UTILISÉ À DES FINS COMMERCIALES OU INDUSTRIELLES EN ZONE AGRICOLE	42

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».		
	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover.		
	RÈGLEMENT REMPLACÉ	3
Toute disposition incompatible avec le présent règlement, contenue dans les règlements antérieurs est, par les présentes, abrogée. Le présent règlement remplace le règlement de lotissement n° 231 et ses amendements.		
	EFFET D'UNE DÉCLARATION DE NULLITÉ	4
Une déclaration de nullité d'un article du présent règlement n'affecte en rien la validité des autres articles de celui-ci.		

Section II : Dispositions interprétatives

	TERMINOLOGIE	5
Les expressions et mots utilisés dans ce présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1° Le présent règlement ;		
2° Le règlement de zonage ;		
3° Le règlement de construction ;		
4° Le sens usuel.		
	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	6
Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement		

dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES

7

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **corridor riverain** » : Bande de terre d'une largeur de 300 mètres d'un lac et de 100 mètres d'un cours d'eau, calculée perpendiculairement à la ligne des hautes eaux.

« **cours d'eau** » : Tout cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exclusion des suivants :

1) Tout fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil ;

2) Tout fossé de voie publique ou privée ;

3) Tout fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation ;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine ;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares ;

La portion d'un cours d'eau qui sert de fossé demeure un cours d'eau. Sont également visés les cours d'eau en milieu forestier du domaine de l'État tel que défini par le Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État.

« **cours d'eau à débit intermittent** » : Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes. Il ne faut pas considérer comme intermittent un cours d'eau dont les eaux percolent sous le lit sur une partie du parcours.

« **cours d'eau à débit régulier** » : Cours d'eau qui coule en toute saison, pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

« **fossé** » : Une petite dépression en long creusée dans le sol, servant à égoutter les eaux de surface de terrains avoisinants, soit un fossé mitoyen, un fossé de voies publiques ou privées ou un fossé de drainage. ;

« **îlot de terrains** » : Une surface formée d'un ou plusieurs terrains bâtis ou à bâtir et bornée par des rues ;

« **îlot déstructuré** » : À titre indicatif et selon les orientations du gouvernement en matière d'aménagement et de protection du territoire et des activités agricoles (document complémentaire révisé, décembre 2001), un îlot déstructuré est défini comme une entité ponctuelle de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur de laquelle subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture.

Pour l'application du présent règlement, il s'agit de zone située en territoire agricole (zone verte) selon le décret adopté en vertu de la LPTAA, où il y a concentration d'usages résidentiels non reliés à un usage agricole et où il est permis de construire de nouvelles habitations unifamiliales isolées, sous certaines conditions, sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir une autorisation préalable de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec (CPTAQ) en vertu de la décision portant le numéro de dossier 359645 (demande à portée collective en vertu de l'article 59 et en vigueur depuis le 10 septembre 2010). Toute utilisation autre que résidentielle et autorisée par le zonage nécessite toujours une autorisation de la CPTAQ. ;

« **largeur** » : Mesure entre les lignes latérales d'un lot ou terrain longeant la ligne d'emprise d'un chemin existant ou projeté. Dans le cas d'un lot ou terrain de coin, la largeur se mesure que sur une des deux lignes avant. L'autre ligne avant est ainsi assimilée à une ligne latérale pour les besoins de la mesure. Lorsqu'il y a présence d'un arc sur le coin de la rue, il faut faire abstraction de cet arc et prolonger chacune des lignes avants jusqu'à leur point de rencontre. C'est sur une de ces lignes avant ainsi prolongées que la mesure se prend ;

« **ligne arrière** » : Ligne de division entre un terrain et un terrain voisin, et n'ayant aucune jonction avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot de coin ou d'un lot triangulaire, il n'y a pas de ligne arrière;

« **ligne avant** » : Ligne de division entre un terrain et la rue ou le chemin;

« **ligne latérale** » : Toute autre ligne de division autre que la ligne avant et arrière et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un lot de coin ou d'un lot triangulaire, les deux lignes latérales se rejoignent ;

« **ligne des hautes eaux (LHE)** » : Ligne servant à délimiter le littoral et la rive des cours d'eau (voir croquis n° 3 à la définition du mot « rive » du règlement de zonage). Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau ;

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, cette ligne se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont ;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, cette ligne se situe à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point 1.

« **lot** » : Fonds de terre identifié par un numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé conformément au Code civil et à la Loi sur le cadastre ;

« **lot ou terrain de coin** »: (d'angle) Lot ou terrain situé à l'intersection de deux ou plusieurs rues, lesquelles à leur point de rencontre forment un angle ne dépassant

pas 135° ;

« **lot desservi** » : Fonds de terre qui est desservi par un réseau d'aqueduc et d'égouts public ou privé approuvé par le MELCC. Celui-ci n'est plus considéré desservi aux fins du présent règlement lorsque moins de 3 m de la ligne avant du lot sont situés devant un tuyau distribuant l'aqueduc et/ou l'égout, qu'il n'y a pas de branchement installé sur ce terrain ou qu'il n'y a pas d'entente conclue avec la municipalité pour le desservi ;

« **lot non desservi** » : Un lot ne disposant ni d'un réseau d'aqueduc ni d'un réseau d'égout.

« **lot ou terrain intérieur** » : Lot ou terrain autre qu'un lot de coin ou transversal ;

« **lot ou terrain transversal** » : Lot ou terrain intérieur ayant façade sur deux rues ;

« **lot partiellement desservi** » : Un lot desservi soit par un réseau d'aqueduc, soit par un réseau d'égout, public ou privé approuvé par le MELCC.

« **lot riverain** » : Un lot qui est situé en tout ou en partie à l'intérieur de la rive d'un cours d'eau.

« **opération cadastrale** » (tel que défini par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.) : Une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du Code civil du Québec.

L'article 3043 du Code civil stipule :

« Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, approuvé par elle, pour modifier le plan d'un lot dont elle est propriétaire ou sur lequel elle a acquis, autrement qu'à la suite d'une convention, un droit de propriété, l'approbation, signée par le propriétaire, est reçue en minute par un arpenteur-géomètre et réfère à la minute du plan visé. Elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle.

L'acceptation, par le ministre, d'un plan visant à modifier le plan d'un lot sur lequel une personne a acquis un droit de propriété autrement qu'à la suite d'une convention supplée à l'approbation de toute autre personne ayant des droits sur le lot visé par le plan.

Le ministre peut aussi, en cas d'erreur, corriger un plan ou modifier la numérotation d'un lot, ajouter la numérotation omise, ou annuler ou remplacer la numérotation existante. Il doit alors notifier la modification au propriétaire inscrit sur le registre foncier et à toute personne qui a fait inscrire son adresse. La notification est motivée, il y est joint un extrait des plans cadastraux ancien et nouveau.

Le morcellement d'un lot oblige à l'immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement. »

« **plan de morcellement** » : Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain en vue d'un cadastre ultérieur et d'aliénation en un tout ou en partie qui est soumis à la municipalité pour fins d'approbation;

« **plan de l'opération cadastrale** » : Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre;

« **plan de zonage** » : Plan faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité;

« **profondeur** » : Pour un lot ou terrain intérieur, distance entre la ligne arrière et la ligne avant d'un lot ou terrain mesurée sur chaque point constituant les lignes avant et arrière.

Pour un lot ou terrain transversal, distance entre les deux lignes avant d'un lot ou terrain mesuré sur chaque point constituant les lignes avant.

Pour un lot ou terrain de coin, distance entre la ligne avant servant à mesurer la largeur et la ligne latérale du lot ou terrain situé en face de cette ligne avant, mesurée sur chaque point constituant les deux lignes. Lorsqu'il y a présence d'un arc sur le coin de la rue, il faut faire abstraction de cet arc et prolonger chacune des lignes avants jusqu'à leur point de rencontre. C'est à partir de la ligne avant servant à mesurer la largeur, ainsi prolongée, que la mesure se prend.

Pour un lot ou terrain triangulaire, distance entre la ligne avant d'un lot ou terrain et une ligne arrière fictive (tracée

parallèlement à la ligne avant et qui a au moins 3 m de longueur entre les deux lignes latérales), mesurée sur chaque point constituant la ligne avant et la ligne arrière fictive ;

« **rue collectrice** » : Toute voie de circulation autre qu'une rue locale ;

« **rue locale** » : Toute voie de circulation donnant un accès direct aux lots ou terrains adjacents, de vocation surtout résidentielle. Ces rues sont généralement moins larges que les rues collectrices et ne comportent pas habituellement de trottoirs. La circulation lourde y est interdite. Elle est conçue de manière à décourager la circulation de transit.

« **rue privée** » : Toute voie de circulation autre qu'une rue publique ;

« **rue publique** » : Toute voie de circulation affectée à la circulation des véhicules et piétons, cadastrée, donnant accès aux lots ou terrains adjacents, propriété des gouvernements fédéral, provincial ou municipal ou faisant l'objet d'un protocole d'entente signée en vertu du règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux ;

« **terrain** » : Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou de plusieurs lots contigus, constituant une seule propriété, servant ou pouvant servir à un usage principal.

« **usage commercial et industriel lié à l'agriculture** » : La vente et la transformation des produits de la ferme est un usage commercial ou industriel lié à l'agriculture dans la mesure où les produits vendus ou transformés proviennent à au moins 60 % de la propriété concernée ou des propriétés voisines. Il ne constitue pas une activité agricole au sens de la LPTAA.

SYSTÈME DE MESURE

8

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	9
Le secrétaire-trésorier et directeur général de la municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.		
	PROCÉDURE D'AMENDEMENT DU PRÉSENT RÈGLEMENT (R.436-1)	9.1
Pour toutes demandes de modification au présent règlement, la procédure suivante s'applique :		
1° Remplir le formulaire prévu à cet effet ;		
2° Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais prévus à la réglementation sur les tarifs. Ces frais ne sont pas remboursables même en cas de refus. Les frais d'expertise ou autres sont à la charge du demandeur ;		
3° Après avoir reçu le paiement des frais et validé tous les documents requis, le fonctionnaire responsable de l'émission des permis et certificats transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.		
4° Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander au fonctionnaire responsable de l'émission des permis et certificats ou au requérant, des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis		
5° Le conseil rend sa décision par résolution dont une copie doit être transmise par le secrétaire-trésorier à la personne qui a demandé l'amendement. Si le conseil accepte, l'amendement réglementaire est préparé après la résolution et sera adopté conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.		

APPLICATION DU

RÈGLEMENT

10

L'inspecteur en bâtiment et environnement est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut nommer un ou des inspecteurs en bâtiments et peut par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à aider ou remplacer au besoin l'inspecteur en bâtiment et à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

11

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment :

1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature même des activités, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur en bâtiment peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre ;

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;

3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation

constituant une infraction au présent règlement;

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

**OBLIGATION DE
LAISSER VISITER 12**

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de permettre à la personne chargée de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature même des activités, relativement à l'exécution ou au respect des règlements.

Section II : Contraventions et sanctions

**INFRACTIONS ET
PEINES 13**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale ;

2° En cas de récidive, d'une amende de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

INFRACTION CONTINUE 14

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

RÉCIDIVE 15

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 16

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS

17

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

18

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage ; si aucun usage principal n'est permis en fonction de ces normes, l'usage permis est celui autorisé dans la zone dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot ou terrain dérogatoire.

Un terrain qui, avant la mise en force de la rénovation cadastrale, ne formait pas un lot cadastré et dont la superficie et/ou les dimensions ne lui permettaient pas de respecter les exigences en la matière au 13 avril 1983 et qui aurait pu bénéficier des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme bénéficie de droits acquis en vertu du présent règlement.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

19

Dans tous les cas, un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, peut être agrandi ou modifié sans rendre le terrain dérogatoire ou plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions et de sa superficie. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une occupation d'un terrain dérogatoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au

règlement de zonage.

Malgré ce qui précède, l'agrandissement d'un terrain dérogoire comportant un usage commercial ou industriel et situé en zone verte agricole peut être agrandi seulement dans l'un des cas suivants :

- a) Lorsque la configuration du terrain rend impossible l'implantation d'une installation septique ou un ouvrage de captage d'eau conforme. L'agrandissement doit uniquement servir à l'implantation de ces équipements ;
- b) Lorsque l'agrandissement vise un usage commercial et industriel directement lié à l'agriculture, le terrain dérogoire peut être agrandi d'un maximum de 50 % par rapport à la superficie initiale du terrain avant le 25 juillet 2017.
- c) Lorsque l'agrandissement vise un usage dérogoire protégé par droits acquis en vertu de la LPTAA afin de lui permettre de bénéficier de la superficie maximale permise pour les fins commerciales, industrielles ou institutionnelles (1 ha) en référence à l'article 103 de la LPTAA.

À titre indicatif seulement, lorsque l'agrandissement visé ne répond pas aux conditions précédentes, il est prévu une procédure au schéma d'aménagement et de développement révisé, permettant à la municipalité de déposer une demande qui devra être évaluée par le comité consultatif agricole et le conseil de la MRC qui pourra décider de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Le dossier argumentaire de la municipalité devra comprendre les éléments suivants :

- a) Une présentation des besoins d'agrandissement ;
- b) Les impacts sur l'agriculture et les activités agricoles ;
- c) Les nuisances associées à l'usage et à son agrandissement (camionnage, environnement, cohabitation, etc.) ;
- d) L'apport économique de l'entreprise pour la municipalité et la région (nombre d'emplois, etc.) ;
- e) Une démonstration que le terrain actuel est utilisé de façon rationnelle et qu'il en sera de même pour l'agrandissement projeté.

Cet agrandissement pourra être autorisé à la condition que la modification du schéma d'aménagement et de développement révisé à cet effet reçoive un avis positif du MAMH.

PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

20

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le biais de l'article 256.3, autorise une opération cadastrale visant à identifier des terrains n'ayant pas la superficie et les dimensions lui permettant de respecter les exigences du présent règlement, suivant des conditions qu'elle définit en lien avec une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

CHAPITRE IV

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

Section I : Disposition générale

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

21

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, division du cadastre.

TAXES MUNICIPALES

22

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

SERVITUDES POUR INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

23

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il faut que soient indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications. Un espace de 1,5 m de largeur doit être prévu de part et d'autre des lignes de lots arrières et latérales, là où la chose est nécessaire.

CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

24

Lorsqu'un plan d'opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan d'opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité l'assiette de ces voies de circulation.

PLAN DE

MORCELLEMENT 25

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la Loi de la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

Section II : Dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 26

Comme condition préalable à l'approbation d'opération cadastrale, que des rues soient prévues ou non sur le terrain visé par l'opération cadastrale, et ce, pour les fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs ou de terrains de jeux ou la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit, à la discrétion du conseil, s'engager par écrit à :

- a) céder gratuitement à la municipalité un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
- b) ou verser une somme d'argent à la municipalité ;
- c) ou céder gratuitement à la municipalité un terrain et verser une somme d'argent à la municipalité.

OPÉRATIONS CADASTRALES NON ASSUJETTIES À LA RÈGLE DE CESSION 27

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions générales de l'article 26 relativement à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

- a) Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

- b) Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
- c) Une opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole permanente ;
- d) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites, sans créer un lot à bâtir ;
- e) Si l'opération cadastrale a pour effet de modifier les limites d'un terrain ou d'un lot ;
- f) Une opération cadastrale visant à former un lot pour fin d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi sur le cadastre dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à modifier un terrain adjacent déjà construit ;
- g) Lorsque le projet vise un terrain déjà construit, si le lotissement vise en plus à créer un nouveau terrain à construire, seul le nouveau terrain à construire est assujéti aux dispositions générales de l'article 26 ;
- h) Une opération cadastrale visant à cadastrer une voie de circulation ;
- i) La partie de terrain exigé par la municipalité et cédé à celle-ci, à titre d'espace tampon, lors de l'aménagement d'un terrain voué à un usage autre que résidentiel ;
- j) Une 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 de Saint-Cyrille-de-Wendover.

LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ

28

Dans le cas où une superficie de terrain doit être cédée, la municipalité et le propriétaire conviennent du terrain à céder. Ce terrain doit faire partie du site visé par la demande.

Malgré ce qui précède, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession portant

sur un terrain qui n'est pas compris dans le site visé par la demande, mais appartenant au propriétaire et faisant partie du territoire de la municipalité.

VALEUR DE LA CESSION OU DU VERSEMENT

29

La superficie du terrain devant être cédée à la municipalité est de 10% de la superficie du ou des terrain(s) compris dans le plan.

La somme d'argent versée est de 10% de la valeur du ou des terrain(s) compris dans le plan.

Si le propriétaire doit à la fois céder du terrain et effectuer un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme d'argent versée totalise 10% de la valeur du ou des terrain(s) compris dans le plan.

Ladite somme d'argent, le cas échéant, est payable lors de la signature de l'engagement à payer par les parties.

VALEUR DU TERRAIN

30

Pour l'application de la présente section, la valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception par la municipalité de la demande de permis de construction.

(R.436-4)

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité

(R.436-4)

Si le terrain n'est pas une unité d'évaluation ou partie d'unité d'évaluation inscrite distinctement au rôle, la valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation, calculée par un évaluateur agréé et aux frais du propriétaire.

PRÉSÉANCE D'UNE ENTENTE HORS SITE

31

Lorsqu'il y a entente conclue entre la municipalité et le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site visé par la demande, cette dernière a préséance sur toutes les règles de calcul et toutes les valeurs de terrain ou sommes établies dans la présente section.

RESTRICTION D'USAGES

32

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée

en vertu du présent règlement ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé que pour l'amélioration, l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux à l'enchère par soumissions publiques ou toute façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent règlement s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, en autant que le produit de la vente soit versé dans le fonds spécial.

FONDS SPÉCIAL 33

Toute somme versée en application de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé par la présente section, font partie d'un fonds spécial.

UTILISATION DU FONDS SPÉCIAL 34

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

FRAIS DE CESSION DE TERRAINS 35

Les frais de cession des terrains à des fins de parcs cédés en vertu du présent règlement sont à la charge du cédant.

VERSEMENT ANTÉRIEUR 36

Lorsqu'un versement a déjà été fait antérieurement lors d'une opération cadastrale concernant le site visé, tout versement d'une somme, tel qu'établi en vertu du présent règlement, doit être réduit du montant déjà versé au crédit du propriétaire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les dispositions suivantes s'appliquent s'il y a déjà eu un versement ou une cession antérieure :

- a) Aucune cession de terrain ou versement d'une somme ne sera requise à l'égard d'un site qui a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ;
- b) Lorsque le versement d'une somme a déjà été effectué, toute nouvelle contribution (en terrain ou en argent) doit soustraire la portion applicable de la somme déjà versée ou les superficies de terrain que la municipalité pourrait acquérir avec l'argent ;
- c) La prise en compte des versements antérieurs doit inclure l'intérêt que ce capital aura produit depuis la date de son versement jusqu'à celle du nouveau versement, et ceci au taux applicable et en vigueur pour les arrérages de taxes.

CHAPITRE V

NORMES DE LOTISSEMENT

Section I : Les rues

GÉNÉRALITÉS

37

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, et le cas échéant, si elles ne concordent pas avec le tracé projeté des principales voies de circulation indiquées au plan d'urbanisme.

Aucune nouvelle rue ou prolongement d'une rue n'est autorisé dans une zone Rr (résidentielle de réserve) ainsi que dans toutes les zones à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sauf dans les zones IR (industrielle régionale), telles que montré sur le plan de zonage.

Malgré ce qui précède, il est permis dans la zone RUC-1 (rurale de consolidation) telle que montré sur le plan de zonage, le bouclage de rues existantes et l'aménagement de rond-point (rond de virage) à des fins d'utilité publique (virage des véhicules de déneigement, d'incendie et de collecte des matières résiduelles).

CARACTÈRE PUBLIC D'UNE RUE

38

Toute nouvelle rue sur le territoire de Saint-Cyrille-de-Wendover doit avoir un caractère public.

DIMENSIONS ET NORMES D'AMÉNAGEMENT DES RUES LOCALES ET COLLECTRICES

39

1° Dans toutes les zones de la municipalité, les terrains utilisés comme rue locale doivent avoir les dimensions et normes d'aménagement suivantes :

- a) Largeur minimale de l'emprise : 15 m
- b) Largeur minimale de la chaussée : 8 m ; (R.436-2)
- c) Largeur minimale du trottoir : aucun trottoir n'est exigé ;

- d) Bordures de béton et caniveau : requises, voir normes au paragraphe 3° ;
- e) Hors du périmètre d'urbanisation, des accotements gravelés d'une largeur de 2 m doivent border la chaussée.

2° Dans toutes les zones de la municipalité, les terrains utilisés comme rue collectrice doivent avoir les dimensions et normes d'aménagement suivantes :

- a) Largeur minimale de l'emprise : 18 m (peut être réduite jusqu'à 15 m s'il s'agit d'une rue privée acquise par la municipalité) ;
- b) Largeur minimale de la chaussée : 10 m ; (R.436-2)
- c) Largeur minimale du trottoir : 1,5 m. L'aménagement d'un trottoir est exigé d'un côté ou des deux côtés de la chaussée, si la rue collectrice est située à l'intérieur du périmètre urbain. Malgré ce qui précède, on peut remplacer le trottoir par des bordures de béton ;
- d) Bordures de béton et caniveau : requises en absence de trottoir dans le périmètre urbain. Voir normes au paragraphe 3° ;
- e) Hors du périmètre d'urbanisation, des accotements gravelés d'une largeur de 2 m doivent border la chaussée.

3° Normes de conception et construction des bordures de béton

Qu'elles soient moulées ou coulées sur place, les normes minimales suivantes s'appliquent:

- a) Bordure arasée : Hauteur totale *: 300 mm
 Hauteur hors pavage : 25 mm
 Largeur de la base : 230 mm
 Largeur du sommet : 200 mm
- b) Bordure abaissée : : Hauteur totale *: 350 mm
 Hauteur hors pavage : 100 mm
 Largeur de la base : 230 mm
 Largeur du sommet : 200 mm
- c) Bordure surélevée : Hauteur totale *: 400 mm
 Hauteur hors pavage : 150 mm

Largeur de la base : 230 mm
Largeur du sommet : 200 mm

Notes :

1. La bordure de béton doit être installée dans les fondations de la rue.
2. Les bordures sont sciées à tous les 6 m sur une profondeur de 100 mm .
3. La réfection derrière les bordures est effectuée à l'aide de matériaux de même nature que ceux environnants.
4. Lorsque la bordure arasée est juxtaposée à un trottoir ou à une entrée de cour en pente ascendante. La hauteur maximale au-dessus du pavage sera de 25 mm ou de 15 mm dans le cas d'un accès pour personne à mobilité réduite.

4° Drainage des rues et fermetures de fossés de rue

Dans le périmètre d'urbanisation :

a) Réseau d'égout pluvial

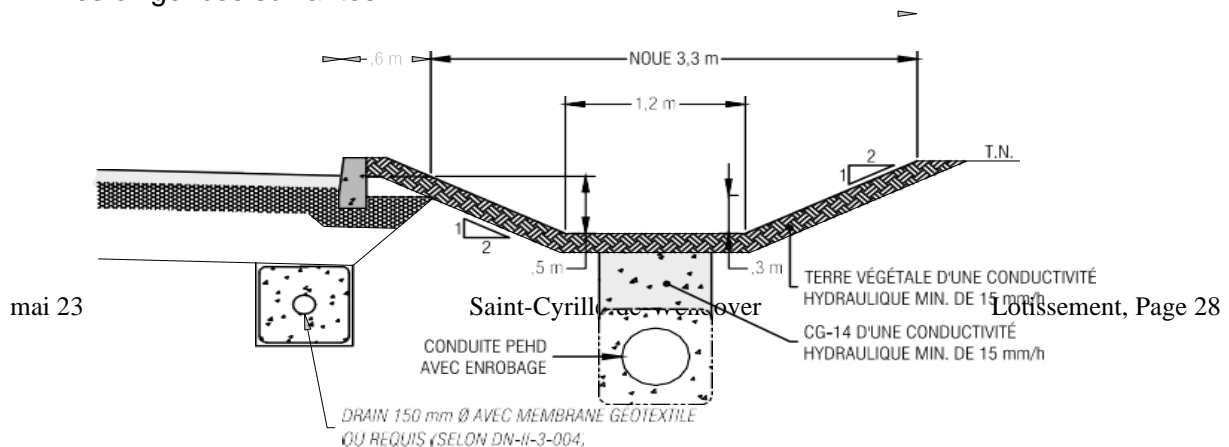
Le drainage des rues doit être fait via un réseau d'égout pluvial incluant ou un ou des bassins de rétention conformes aux normes applicables en la matière.

En lieu et place des bassins de rétention, une ou des chambres d'infiltration pourront être utilisées.

b) Alternative – Noues drainantes canalisées

Dans un contexte particulier, la municipalité pourra autoriser avec conditions l'implantation de noues drainantes canalisées en lieu et place du réseau d'égout pluvial. Il appartient au requérant de faire la démonstration que l'implantation dudit réseau est impossible.

Les noues drainantes canalisées devront rencontrer les exigences suivantes :



Une fois réalisées les noues drainantes ne pourront être modifiées sans l'autorisation de la municipalité.

Hors du périmètre d'urbanisation :

a) Fossés longeant une rue

Sont autorisés pour fermer les fossés longeant une rue :

- les tuyaux perforés en polyéthylène (P.V.C., A.B.S.) enrobés d'une membrane géotextile ayant un diamètre minimal de trois-cent-quatre-vingts (380) millimètres et une longueur minimale de six (6) mètres.

Ou

- les tuyaux perforés en polyéthylène (P.V.C., A.B.S.) d'un diamètre minimal de trois-cent-quatre-vingts (380) millimètres et une longueur minimale de six (6) mètres. Une membrane géotextile devra recouvrir le lit de granulat entourant le tuyau.

Les conditions suivantes s'appliquent :

- les tuyaux, enrobés ou non, doivent être enfouis dans un lit de granulat concassé (pierre 0-3/4 nette) et recouverts d'une épaisseur minimale de quinze (15) centimètres de ce même matériel.
- un trou d'homme du même diamètre doit être installé à tous les onze (11) mètres de longueur de tuyau ;
- les travaux de terrassement doivent assurer l'égouttement des eaux de surface provenant de la rue et de ses fondations ;
- les travaux sont jugés conformes par l'officier responsable de l'application du règlement.

b) Terrains situés sur la ligne séparatrice des eaux

Les normes suivantes s'appliquent pour les terrains situés sur la ligne séparatrice :

- le propriétaire doit démontrer que son terrain est situé sur la ligne séparatrice des eaux ou à proximité et que la fermeture du fossé tel que proposé ne crée pas de préjudice aux propriétés environnantes ou à la structure de rue ;
- après entente avec l'officier responsable, le propriétaire pourra implanter des tuyaux perforés en polyéthylène (P.V.C., A.B.S.) enrobés d'une membrane géotextile ayant un diamètre inférieur à trois-cent-quatre-vingts (380) millimètres et d'une longueur minimale de six (6) mètres ;
- les conditions associées à la fermeture des fossés ci-avant édictées dans le présent article s'appliquent intégralement.

DIMENSIONS DES ÎLOTS DE TERRAINS

40

Tout tracé de rue ne doit pas avoir pour effet de créer des îlots de terrains ayant une largeur inférieure à deux rangées de lots adossés et ayant une longueur inférieure à 150 m ni supérieure à 400 m. Cette longueur peut être portée à 500 m si un sentier piétonnier et/ou cyclable est prévu vers le centre de l'îlot de terrains permettant un accès à une rue voisine.

RUE SANS ISSUE

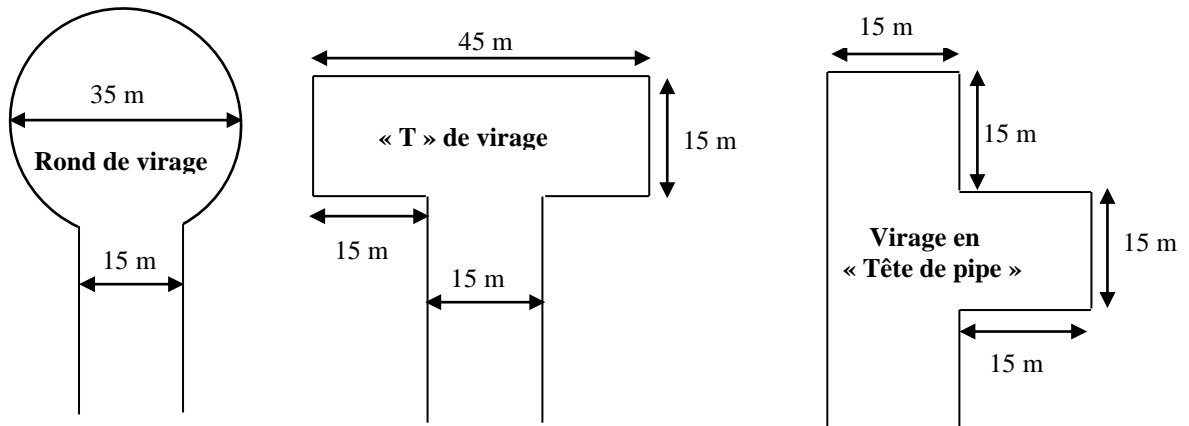
41

Toute rue sans issue, doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage, d'un « T » de virage ou d'un virage en « tête de pipe ».

Les dimensions minimales de ces 3 formes pour une rue ayant une largeur de 15 mètres sont présentées sur le croquis A ci-après inséré.

La longueur maximale d'une telle rue sans issue, excluant le rond de virage, le « T » de virage ou la « tête de pipe », est de 125 m. Cette longueur peut être portée à 230 m si un sentier piétonnier et/ ou cyclable est prévu reliant l'extrémité de la rue sans issue à une rue voisine.

Croquis A : Rue sans issue



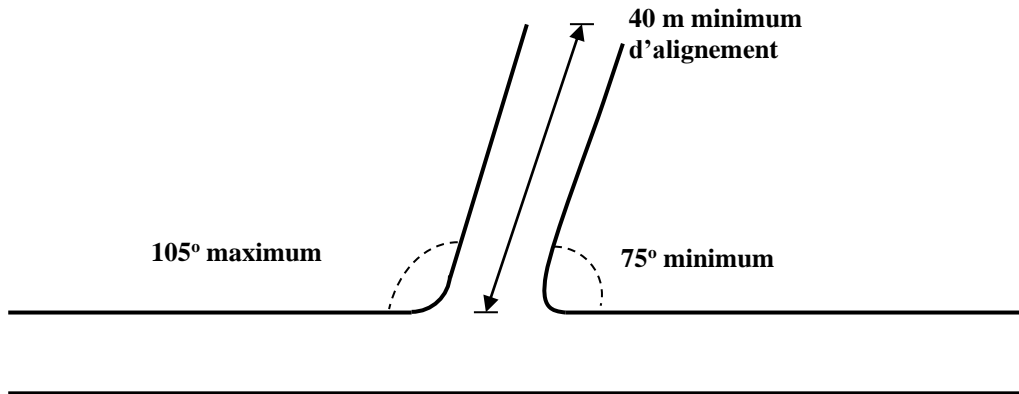
Malgré les dimensions minimales inscrites dans le croquis A concernant le rond de virage, si un îlot de verdure est prévu au centre de l'îlot, le diamètre minimal du rond virage est porté à 40 m.

INTERSECTION DES RUES

42

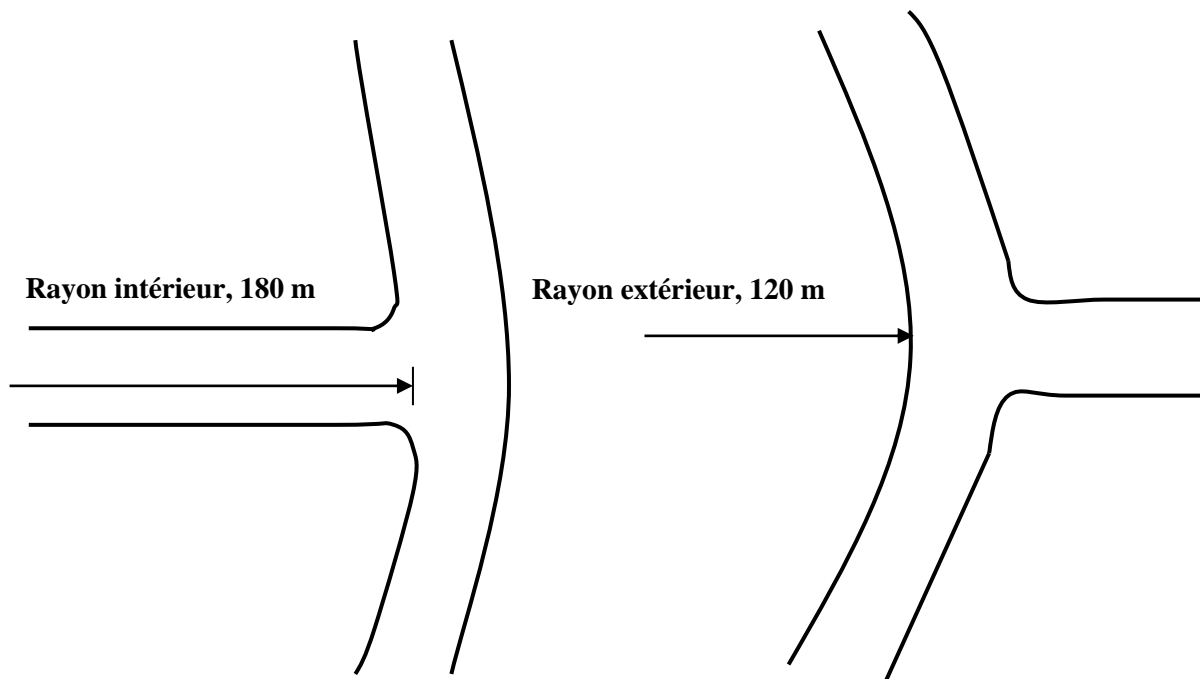
Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 75° et maximal de 105°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 40 m. Le tout comme il est montré sur le croquis B ci-après inséré.

Croquis B : Angle d'intersection



Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 m et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 m. Le tout comme il est montré sur le croquis C ci-après inséré.

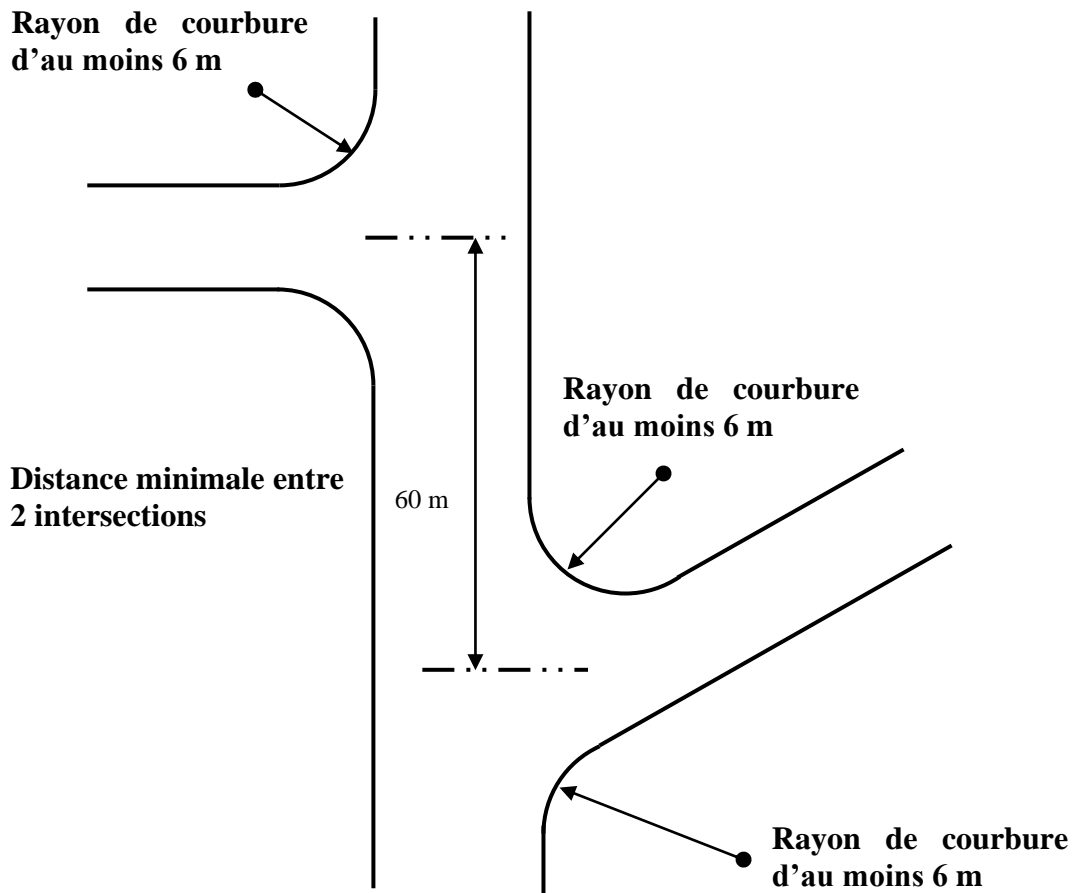
Croquis C : Angle d'intersection dans une courbe



Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 m. De plus, afin de faciliter la circulation, les intersections des rues doivent être raccordées par une courbe ayant un rayon d'au moins 6 m. Le tout comme il est montré sur le croquis D ci-après inséré.

Malgré ce qui précède, la distance minimale entre deux intersections est portée à 120 m lorsqu'il s'agit de rue collectrice. Aussi, les intersections d'une rue locale avec une rue collectrice doivent être raccordées par une courbe ayant un rayon d'au moins 7 m.

Croquis D : Distance entre intersections des rues



Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m ne doivent pas être inférieures à ½ de 1 % ni supérieures à 10 %.

La pente d'une rue dans une distance de 40 m d'une intersection ne doit pas dépasser 3 %.

La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

SENTIER PIÉTONNIER OU CYCLABLE

44

Tout sentier piétonnier ou cyclable qui n'est pas aménagé à même l'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 m.

RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU, D'UN LAC, D'UNE VOIE FERRÉE ET D'UNE LIGNE ÉLECTRIQUE À HAUTE TENSION

45

La distance minimale entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est de 45 m s'il y a présence de services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

La distance minimale entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est de 75 m s'il n'y a qu'un service (soit aqueduc ou égout sanitaire) ou s'il n'en existe aucun.

Malgré ce qui précède, la distance entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac peut être réduite à 15 m si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne font l'objet d'aucune construction. Toutefois, la rue ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 m.

Malgré ce qui précède, la distance entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public.

Malgré ce qui précède, la distance entre une emprise de

rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.).

Malgré ce qui précède, et dans le cas de rues perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 m entre l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux.

La distance minimale entre une emprise de rue et une emprise de voie ferrée ou une servitude de ligne électrique à haute tension (120 kV) est de 45 m sauf s'il s'agit d'une rue visant à traverser une voie ferrée ou une ligne électrique à haute tension.

Section II : Les lots ou terrains

GÉNÉRALITÉS

46

Tout nouveau lot autre que pour des fins de déclarations de copropriété à l'exception du terrain maître doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant la présence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égout, la proximité d'un lac ou cours d'eau, les zones ou les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un lot doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu conforme ou dérogoire protégé par droits acquis.

Tout lot formé aux fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement pourvu que le résidu, suite à cette opération, demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot adjacent conforme, dérogoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il peut constituer un lot conforme.

Tout lotissement destiné à recevoir un bâtiment principal à l'intérieur d'une zone exposée aux glissements de terrain, tel que montré sur la carte des zones de contraintes, jointe en annexe II du règlement de zonage, doit respecter les dispositions applicables indiquées dans les tableaux II et III de l'article 108 du règlement de zonage.

TERRAIN ET LOT SANS SERVICE

47

Pour tout terrain ou lot non desservi en aqueduc et égout, il faut se référer au tableau I qui suit pour établir la superficie et les dimensions minimales.

Tableau I : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains non desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout

LOTS OU TERRAINS NON DESSERVIS SITUÉS	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE(m)	PROFONDEUR MINIMALE (m)
À l'extérieur d'un corridor riverain	3000	50 ⁽⁴⁾	30 ⁽²⁾
En totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain	4000	50 ^{(1) (4)}	30 ^{(2) (3)}
Fins résidentielles, dans les zones de type RUR, sur rue existante au 25 juillet 2017	80 000 (8 hectares)	50 ^{(1) (4)}	30 ^{(2) (3)}
Fins industrielles	7 500	75 ⁽¹⁾	60 ⁽³⁾

Font exception à ces règles tout terrain ou lot pour fins de services d'utilité publique.

Dans le cas de lots riverains, la profondeur exigible ou la largeur exigible sont calculées à partir de la ligne des hautes eaux.

Notes :

- (1) Dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux, la largeur minimale est majorée de la largeur de la rive applicable afin d'assurer la protection de la bande riveraine ;
- (2) La profondeur minimale est de 45 m lorsque le terrain est adjacent à une voie ferrée ou adjacent à une ligne électrique à haute tension (120kV).
- (3) La profondeur minimale est de 75 m si le lot est riverain à un lac ou cours d'eau sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 1 s'applique et la profondeur minimale exigible est celle du tableau I ;
- (4) Dans le cas de terrains situés dans une courbe extérieure d'une rue dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45°, la largeur minimale est réduite à 66% de la norme minimale applicable sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 1 a préséance.

Malgré ce qui précède, dans l'îlot déstructuré identifié par la zone ID-10 telle que montré au plan de zonage, il est interdit de morceler un lot ou terrain existant avant le 10 septembre 2010, pour permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée.

Malgré ce qui précède, dans la zone RUC-1 telle que montrée au plan de zonage, il est interdit de morceler un lot ou terrain existant avant le 25 juillet 2017 afin d'y construire une résidence unifamiliale sauf sur un lot créé par une opération cadastrale suite à un bouclage de rue du réseau local ou l'aménagement d'un rond-point (rond de virage). Il est également permis d'agrandir un lot existant avant le 25 juillet 2017 pour le rendre conforme aux exigences minimales de lotissement ou s'il y a la

présence d'une contrainte naturelle empêchant la construction.

Pour tout terrain ou lot desservi soit par l'aqueduc ou soit par l'égout sanitaire, il faut se référer au tableau II qui suit pour établir la superficie et les dimensions minimales.

Tableau II : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis partiellement par des réseaux d'aqueduc ou d'égout

LOTS OU TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS SITUÉS	SUPERFICIE MINIMALE (m²)	LARGEUR MINIMALE(m)	PROFONDEUR MINIMALE (m)
À l'extérieur d'un corridor riverain	1500	25 ⁽⁵⁾	30 ⁽³⁾
En totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain	2000	25 ^{(1) (2) (5)}	30 ^{(3) (4)}
Fins industrielles	7 500	75 ⁽²⁾	60 ⁽⁴⁾

Font exception à ces règles tout terrain ou lot pour fins de services d'utilité publique.

Dans le cas de lots riverains, la profondeur exigible ou la largeur exigible sont calculées à partir de la ligne des hautes eaux.

Notes :

- (1) Dans le cas d'un lot riverain, la largeur minimale est de 30 m ;
- (2) Dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux, la largeur minimale est majorée de la largeur de la rive applicable afin d'assurer la protection de la bande riveraine ;
- (3) La profondeur minimale est de 45 m lorsque le terrain est adjacent à une voie ferrée ou adjacent à une ligne électrique à haute tension (120kV).
- (4) La profondeur minimale est de 75 m si le lot est riverain à un lac ou cours d'eau sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 2 s'applique et la profondeur minimale exigible est celle du tableau II ;
- (5) Dans le cas de terrains situés dans une courbe extérieure d'une rue dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45°, la largeur minimale est réduite à 66% de la norme minimale applicable sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 2 a préséance.

Pour tout terrain ou lot desservi en aqueduc et égout, il faut se référer au tableau III qui suit pour établir la superficie et les dimensions minimales.

Tableau III : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE MINIMALE (m²)	LARGEUR MINIMALE (m)	PROFONDEUR MINIMALE (m)
Résidentiel	Unifamiliale isolée Unifamiliale jumelée Unifamiliale en rangée	450 360/terrain 210 ⁽⁴⁾ /terrain	15 ^{(1) (3)} 10 ⁽¹⁾ /terrain 7 ^{(1) (4)} /terrain	30 ^{(2) (6)} 30 ⁽²⁾ /terrain 28 ⁽²⁾ /terrain
Résidentiel	Bifamiliale et tri familiale isolée Bifamiliale et tri familiale jumelée	480 420 ⁽⁵⁾ /terrain	16 ^{(1) (3)} 14 ^{(1) (5)} /terrain	30 ⁽²⁾ 30 ⁽²⁾ /terrain
Résidentiel	Multifamiliale	950	28 ^{(1) (3)}	34 ⁽²⁾
Résidentiel	Maison de chambre et résidence privée d'hébergement	700 + 65/ch. et 110/log.	28 ^{(1) (3)}	30 ⁽²⁾
Résidentiel	Maison mobile	400	12 ⁽¹⁾	28 ^{(2) (6)}
Commercial	Tout type	900	30 ^{(1) (3)}	30 ⁽²⁾
Industriel	En PU Hors PU	1500 7500	30 ^{(1) (3)} 75	45 60
Public, Agricole	Tout type	1500	30 ^{(1) (3)}	45

L'abréviation « PU » réfère au périmètre urbain.

L'expression « / terrain » ou « par terrain » qui s'applique dans le cas d'une construction jumelée ou en rangée, signifie que chacun des terrains étant l'assiette du bâtiment jumelé ou du bâtiment en rangée doit respecter la superficie minimale et les dimensions minimales exigibles. Dans le cas d'un bâtiment jumelé, il doit y avoir 2 terrains tandis que dans le cas d'un bâtiment en rangée, 3 à 5 terrains sont nécessaires.

Dans le cas de lots riverains, la profondeur exigible ou la largeur exigible sont calculées à partir de la ligne des hautes eaux.

Notes :

- (1) Dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux, la largeur minimale est majorée de la largeur de la rive applicable afin d'assurer la protection de la bande riveraine ;
- (2) La profondeur minimale est de 45 m lorsque le lot est riverain à un lac ou cours d'eau sauf si le terrain est adjacent à une rue privée ou publique existante le 13 avril 1983 auquel cas la profondeur minimale peut être réduite à 30 m et sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 1 s'applique et la profondeur minimale exigible est celle du tableau III. La profondeur minimale est de 45 m lorsque le lot est adjacent à une voie ferrée ou est adjacent à une ligne à haute tension (120kV).
- (3) Dans le cas de terrains situés dans une courbe extérieure d'une rue dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45°, la largeur minimale est réduite à 66% de la norme minimale applicable sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 1 a préséance.
- (4) La largeur minimale de chaque terrain situé à chaque extrémité est de 10 m et la superficie minimale est de 360 m².
- (5) Dans la zone R-24 telle que montré au plan de zonage, la superficie minimale est de 372 m² par terrain et la largeur minimale est de 12,5 m par terrain.
- (6) Dans la zone R-16 telle que montré au plan de zonage, la profondeur minimale exigible est de 25,91 m du côté des adresses impaires de la rue des Bouleaux.

**TERRAIN À USAGE
MIXTE**

50

Dans le cas d'un terrain ou lot destiné à servir d'assise à plus d'un usage principal (usage mixte) faisant partie de groupes d'usages différents comme définit au règlement de zonage, sauf dans le cas d'un usage principal et d'un usage secondaire s'y rattachant, la superficie minimale et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées ou restrictives. Ces superficies et dimensions définies dans les articles précédents selon les zones, les types d'usages et la présence ou non de réseaux d'aqueduc ou d'égout.

Les usages mixtes résidentiel et agricole ne sont pas sujets à cette dernière disposition, ainsi que les usages commerciaux complémentaires à l'usage résidentiel.

**ORIENTATION DES LOTS
OU TERRAINS**

51

Les lignes latérales des lots ou terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Malgré de qui

précède, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots ou terrains, de respecter les limites du cadastre original, de dégager une perspective ou de créer un cul-de-sac, les lignes de lots ou terrains peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue.

**PROFONDEUR D'UN LOT
OU TERRAIN ADJACENT
À UNE RUE
DÉROGATOIRE À
PROXIMITÉ D'UN LAC OU
COURS D'EAU OU À
PROXIMITÉ D'UNE VOIE
FERRÉE OU D'UNE
LIGNE ÉLECTRIQUE À
HAUTE TENSION**

52

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité des cours d'eau dans le présent règlement, lorsqu'une rue existante en date d'entrée en vigueur du présent règlement est située à une distance moindre que celles exigées en bordure d'un lac ou cours d'eau, la profondeur minimale exigée pour les lots ou les terrains situés entre le cours d'eau ou lac et l'emprise de la rue est la distance qui prévaut entre l'emprise de rue et la ligne des hautes eaux.

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité d'une voie ferrée ou d'une ligne électrique à haute tension dans le présent règlement, lorsqu'une rue existante en date d'entrée en vigueur du présent règlement est située à une distance moindre que celles exigées en bordure d'une voie ferrée ou d'une ligne électrique à haute tension, la profondeur minimale exigée pour les lots ou terrains situés entre la voie ferrée ou la ligne électrique à haute tension et l'emprise de la rue est la distance qui prévaut entre l'emprise de rue et la voie ferrée ou la ligne électrique à haute tension.

**AGRANDISSEMENT D'UN
LOT OU D'UN TERRAIN
UTILISÉ À DES FINS
COMMERCIALES OU
INDUSTRIELLES EN
ZONE AGRICOLE**

53

Dans la zone agricole telle que décrétée par la LPTAA, un lot ou un terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles peut être agrandi dans les cas suivants :

1° Lorsque la configuration du terrain rend impossible l'implantation d'une installation septique ou un ouvrage de captage d'eau conforme. L'agrandissement doit uniquement servir à l'implantation de ces équipements ;

2° Lorsque l'agrandissement vise un usage commercial et industriel directement lié à l'agriculture. Le lot ou le terrain peut être agrandi d'un maximum de 50 % par rapport à la superficie initiale du terrain avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3° Lorsque l'agrandissement vise un usage dérogatoire protégé par droits acquis en vertu de la LPTAA afin de lui permettre de bénéficier de la superficie maximale permise pour les fins commerciales, industrielles ou institutionnelles (1 ha) en référence à l'article 103 de la LPTAA.

À titre indicatif seulement, lorsque l'agrandissement visé ne répond pas aux conditions précédentes, il est prévu une procédure au schéma d'aménagement et de développement révisé, permettant à la municipalité de déposer une demande qui devra être évaluée par le comité consultatif agricole et le conseil de la MRC qui pourra décider de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Le dossier argumentaire de la municipalité devra comprendre les éléments suivants :

- a) Une présentation des besoins d'agrandissement ;
- b) Les impacts sur l'agriculture et les activités agricoles ;
- c) Les nuisances associées à l'usage et à son agrandissement (camionnage, environnement, cohabitation, etc.) ;
- d) L'apport économique de l'entreprise pour la municipalité et la région (nombre d'emplois, etc.);
- e) Une démonstration que le terrain actuel est utilisé de façon rationnelle et qu'il en sera de même pour l'agrandissement projeté.

Cet agrandissement pourra être autorisé à la condition que la modification du schéma d'aménagement et de développement révisé à cet effet reçoive un avis positif du MAMH.

Amendements

- Règl. # 436-1** Adopté le 4 mai 2020
Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2020
- Règl. # 436-2** Adopté le 6 juillet 2020
Entrée en vigueur le 3 septembre 2020
- Règl. # 436-3** Adopté le 7 juin 2021
Entrée en vigueur le
- Règl. # 436-4** Adopté le 4 juillet 2022
Entrée en vigueur le 15 août 2022