



Municipalité de
Saint-Urbain-Premier

MUNICIPALITÉ DE SAINT-URBAIN-PREMIER

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 477-24

Ce document est un projet de règlement faisant l'objet d'une consultation publique et évoluera selon les commentaires.



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal

**LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
ET SES AMENDEMENTS**
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 477-24 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Version Projet - Mars 2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.2.	BUT.....	1
1.3.	DOMAINE D'APPLICATION	1
1.4.	REPLACEMENT	1
1.5.	MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	1
1.6.	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS.....	1
1.7.	MISE À JOUR.....	2
1.8.	TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES.....	2
1.9.	VALIDITÉ.....	2
1.10.	PERMIS ET CERTIFICATS	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.11.	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
1.12.	DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS	2
1.13.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	3
1.14.	MESURES.....	3
1.15.	TERMINOLOGIE	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.2.	APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
2.3.	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT.....	4
SECTION 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
2.4.	CESSION DE RUE.....	4
2.5.	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	4
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
2.6.	EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	5
2.7.	TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
2.8.	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	5
2.9.	MODIFICATION DE LA DEMANDE.....	5
2.10.	NOUVELLE RUE.....	6
2.11.	OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ.....	6
2.12.	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE	6
2.13.	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
SECTION 4	INFRACTIONS ET SANCTIONS.....	7
2.14.	INFRACTIONS.....	7
2.15.	AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	7
2.16.	INITIATIVE DE POURSUITE.....	7
2.17.	ANNULATION	8
2.18.	SANCTIONS.....	8
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES	9
3.1.	GÉNÉRALITÉS.....	9
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	9
3.2.	GÉNÉRALITÉS.....	9
3.3.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL ET DES ESPACES BOISÉS.....	10
3.4.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU	10
3.5.	PENTE DES VOIES DE CIRCULATION	11
3.6.	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	11
3.7.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS	11
3.8.	RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL-DE-SAC"	13
3.9.	RUE SANS ISSUE DE TYPE "TÊTE-DE-PIPE"	14
3.10.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT	14
3.11.	AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS.....	15
3.12.	SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES.....	15
3.13.	NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES.....	15
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	16
3.14.	ORIENTATION DES LOTS.....	16
3.15.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS	16
3.16.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS.....	16
3.17.	EXCEPTIONS	17
3.18.	LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE	18
3.19.	LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.....	18
3.20.	LOT DE FORME IRRÉGULIÈRE	18
3.21.	COPROPRIÉTÉ.....	19

3.22.	LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	19
SECTION 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS	19
3.23.	DIMENSIONS DES ÎLOTS	19
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL.....	21
4.1	GÉNÉRALITÉS.....	21
4.2	EXEMPTION.....	21
4.3	SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER.....	21
4.4	VALEUR DU TERRAIN.....	22
4.5	TERRAIN HORS SITE.....	22
4.6	FONDS SPÉCIAL	22
4.7	ENREGISTREMENT DU CONTRAT	22
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES	23
5.1	LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	23
5.2	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE	23
5.3	PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT.....	23
5.4	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	24
5.5	MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	24
5.6	DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT PROTÉGÉ PAR DES DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE QUI NE PEUT RESPECTER LA LARGEUR MINIMALE.....	25
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	26
6.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	26

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement numéro 477-24* » de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier.

1.2. BUT

Le présent règlement vise à assurer à la municipalité tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

1.3. DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient publiques ou privées et que le projet prévoit le lotissement d'un ou plusieurs lots, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné, ne libère aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.4. REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 202-02 de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier et tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement et exécution.

Ce remplacement n'affecte également pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé.

1.5. MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* et du *Code municipal (L.R.Q., c. C-27.1)*.

1.6. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.7. MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expressions, leur codification et leur numérotation sont permises sans que ces corrections constituent un amendement.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.

1.10. PERMIS ET CERTIFICATS

Les dispositions relatives à l'émission des permis et des certificats sont prescrites par le Règlement des permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long écrites.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.11. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) à moins que le contexte n'indique le contraire;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.12. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.13. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y 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'expression, le texte prévaut.

1.14. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.15. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre traitant de la terminologie du règlement du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier.

2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

2.3. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.4. CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié enregistré, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

2.5. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.6. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

2.7. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

2.8. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSIION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale comportant une cession de voies de circulation ou une cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagné de tous les renseignements et documents requis, le responsable de l'urbanisme transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas de désapprobation, le conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur l'approbation de la demande par le Conseil, le responsable de l'urbanisme délivre le permis de lotissement conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.9. MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et aux documents après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

2.10. NOUVELLE RUE

L'ouverture d'une nouvelle rue nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement des permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du cadastre du ministère des Ressources naturelles dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.11. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

2.12. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère des Ressources naturelles, l'opération cadastrale en vertu de la *Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.C-1)* ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère des Ressources naturelles dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.13. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte, une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.14. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- c) Entrave l'application du présent règlement;
- d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.15. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par courrier recommandé ou par huissier, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

2.16. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal compétent peut, sur requête de la municipalité, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

Le Conseil peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer

dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.17. ANNULATION

Un lotissement ou une opération cadastrale fait à l'encontre du présent règlement est annulable. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

2.18. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction.

Pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 600 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

3.1. GÉNÉRALITÉS

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- b) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;
- d) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place;
- e) elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique;
- f) elle doit assurer la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers;
- g) elle doit tenir compte de l'intégration et l'entretien du réseau de distribution électrique de la Société Hydro-Québec;
- h) elle doit assurer une rationalisation économique des services d'utilité publique existants et proposés.

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.2. GÉNÉRALITÉS

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

L'ouverture de toute nouvelle voie de circulation est interdite dans les zones A (Agricole).

Conformément au deuxième et cinquième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3.3. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL ET DES ESPACES BOISÉS

Le tracé des rues, routes et voies de circulation doit, pourvu que cela soit possible, éviter les tourbières, les lots marécageux, les lots instables et tout lot impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également favoriser l'ensoleillement optimal des habitations.

Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout lot qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique. Pourvu que cela soit possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

En autant que possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés, les bosquets ainsi que les rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

3.4. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

a) Rue adjacente à un lot partiellement desservi ou non desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots partiellement desservis ou non desservis, doit être située à au moins 60 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

b) Rue adjacente à un lot desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots desservis, doit être située à au moins 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

c) Exception

Les normes prévues aux paragraphes a) et b) ne s'appliquent pas dans le cas suivants :

- a. Rue située aux abords d'un parc : la distance entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à 20 mètres si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est destiné à des fins de parc public.
- b. Connexion à une rue existante : La distance entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes. L'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne doit faire l'objet d'aucune construction et qu'en aucun cas la rue ne doit empiéter dans la bande riveraine de 15 mètres.

3.5. PENTE DES VOIES DE CIRCULATION

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,50 %.

La pente de toute rue locale ne doit pas être supérieure à 10 % sauf sur une longueur maximale de 100 mètres où elle pourra atteindre 12 %.

La pente maximale ne doit pas être supérieure à :

- a) Rue collectrice : 8 %
- b) Voie principale, artère et boulevard : 5 %

Cependant, toute rue locale située dans la zone I-1, ne doit pas avoir une pente supérieure à 5 %.

Dans le cas de rues qui forment un dos d'âne (ascendante et descendante) le total des deux (2) pentes ne doit pas excéder 4 %.

La pente d'une rue, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

3.6. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies de circulation publiques ou privées doivent avoir les largeurs minimales suivantes :

Type d'emprise	Largeur minimale (mètres)
Voie locale*	15
Voie collectrice	18
Voie artérielle et boulevard	20
Sentier piétonnier et cyclable	5
Prolongement d'une rue existante (mais jamais moindre que celle-ci)	12

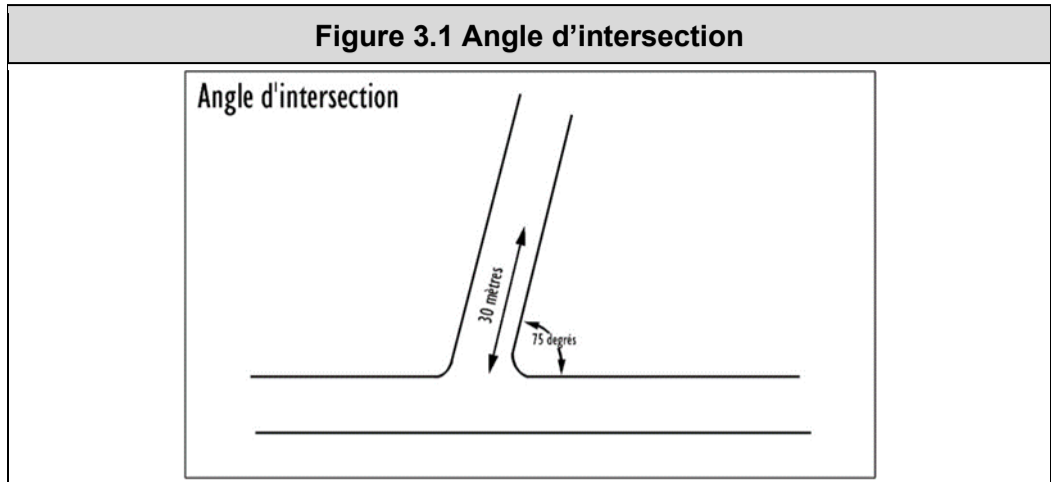
Une voie locale qui est dérogatoire au présent article est tout de même conforme au présent règlement, si, à un moment de son existence, cette rue était conforme à la réglementation en vigueur.

3.7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS

Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 degrés sur une distance minimale de 30 mètres.

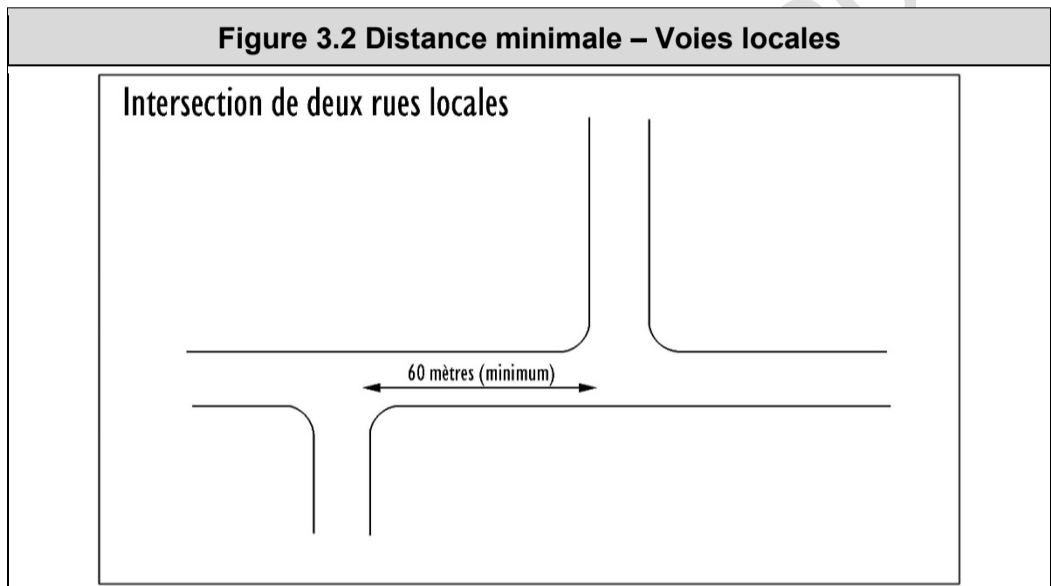
L'intersection de deux (2) rues doit être en forme de T. Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90 degrés. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 75 degrés ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100 degrés, et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

Figure 3.1 Angle d'intersection



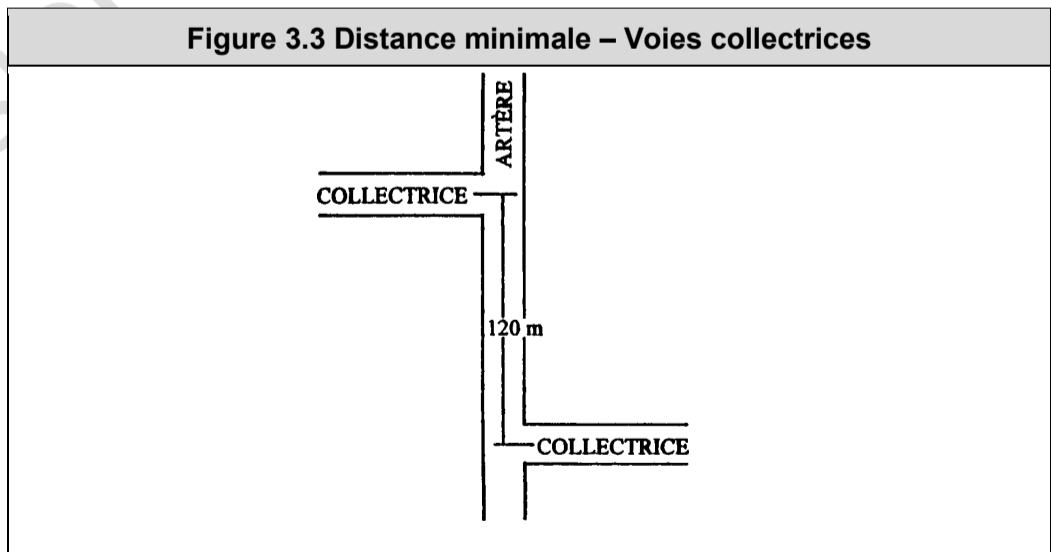
La distance minimale à respecter entre deux voies locales interceptant une troisième voie locale ou une collectrice est de 60 mètres. Les mesures doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.2 ci-bas.

Figure 3.2 Distance minimale – Voies locales



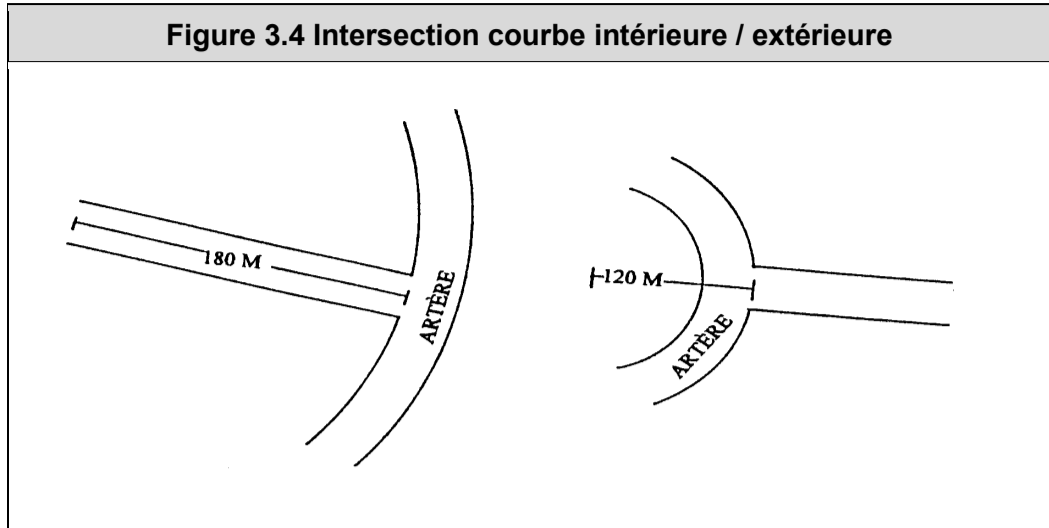
La distance minimale à respecter entre deux collectrices interceptant une troisième voie artérielle est de 120 mètres. Les mesures doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.3 ci-bas.

Figure 3.3 Distance minimale – Voies collectrices



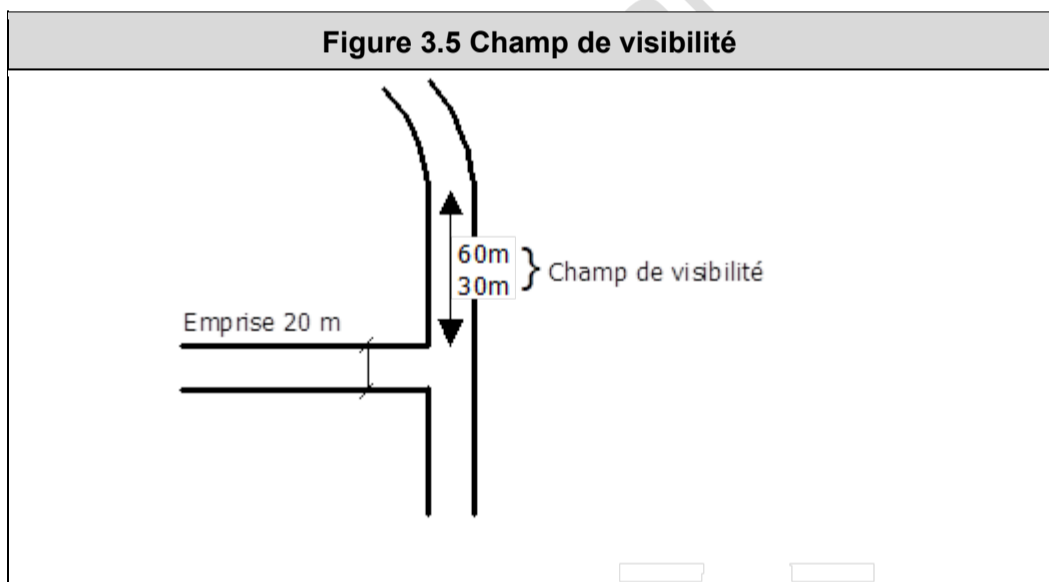
Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 180 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 12 mètres. Voir figure 3.4 ci-bas.

Figure 3.4 Intersection courbe intérieure / extérieure



Toute intersection avec une voie collectrice de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres alors que toute intersection avec une voie locale dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres. Voir figure 3.5 ci-bas.

Figure 3.5 Champ de visibilité

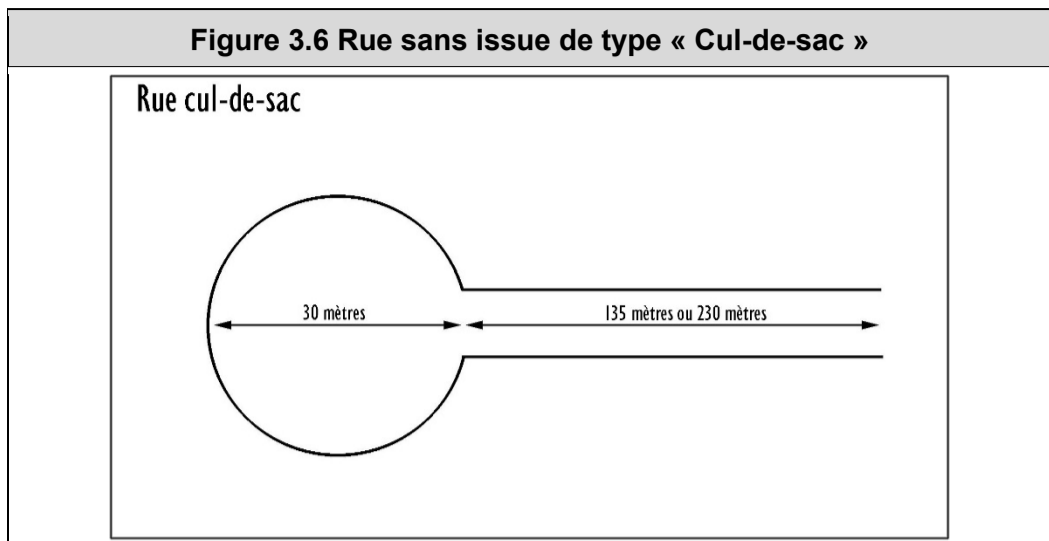


Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 35 mètres d'une intersection.

3.8.

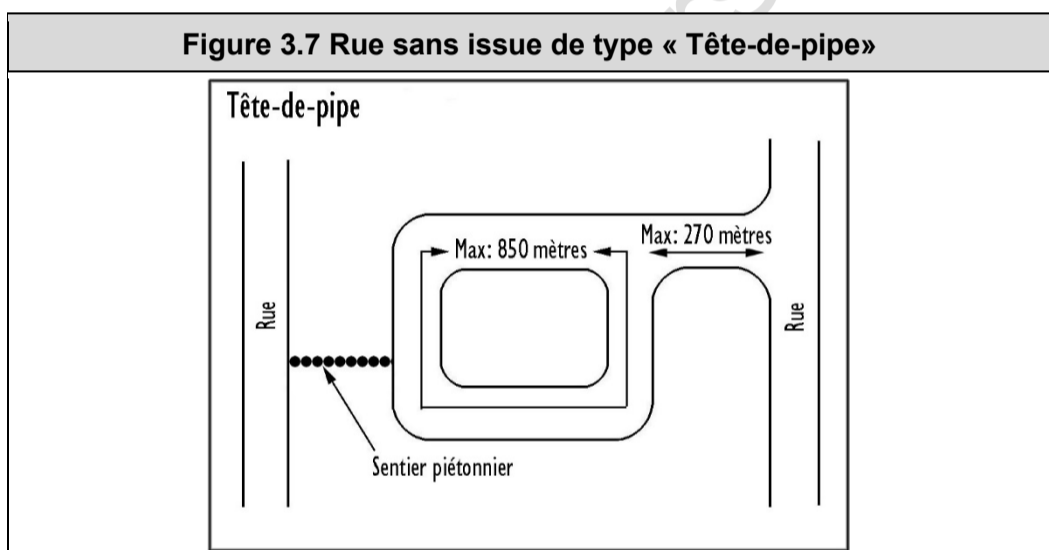
RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL-DE-SAC"

Une rue de type cul-de-sac ne doit pas dépasser 135 mètres, mesurée jusqu'au cercle de virage. Toutefois, cette longueur peut être augmentée à 230 mètres lorsqu'il est prévu un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 5 mètres originant du cercle de virage et aboutissant à une rue voisine. Dans tous les cas, elle doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le diamètre n'est pas inférieur à 30 mètres. Voir figure 3.6 ci-bas.



3.9. RUE SANS ISSUE DE TYPE "TÊTE-DE-PIPE"

Les têtes-de-pipe doivent avoir une voie d'entrée ne dépassant pas 270 mètres et un sentier piétonnier reliant la boucle à une rue voisine d'une largeur minimale de 5 mètres. Le parcours total de la boucle, à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas excéder 850 mètres. Voir figure 3.7 ci-bas.



3.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT

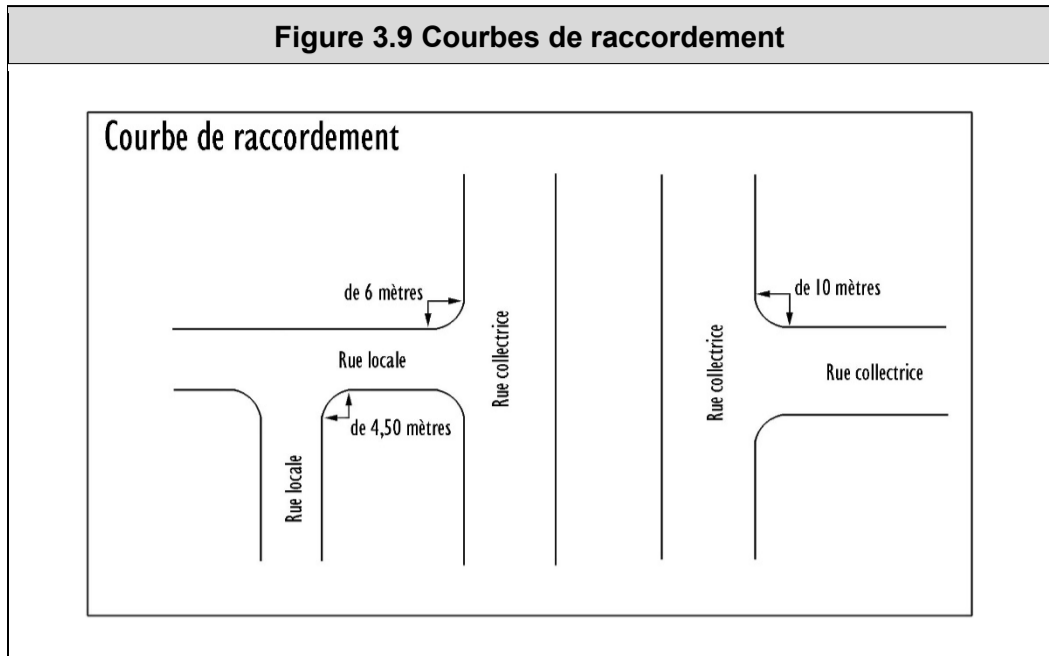
Les courbes de raccordement entre les différents types de voies publiques doivent être effectuées d'après les rayons minimums suivants:

- a) rencontre d'une voie locale avec:
 - a. une voie locale : 4,5 mètres
 - b. une voie collectrice : 6 mètres

- b) rencontre d'une voie collectrice avec :
 - a. une voie locale : 6 mètres
 - b. une voie collectrice : 10 mètres

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimum de 10 mètres lorsque les voies de circulation desservent des secteurs à dominance industrielle ou commerciale. Voir figure 3.9 ci-bas.

Figure 3.9 Courbes de raccordement



3.11. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS

Le Conseil peut ordonner, par règlement, la confection des trottoirs, où il le juge nécessaire, et le coût total est défrayé selon les stipulations des règlements de la Municipalité.

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

3.12. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5 mètres doivent être prévus lorsque la longueur des îlots excède 200 mètres et pour faciliter la circulation des piétons. Le terrain réservé aux sentiers pour piétons n'est pas compris dans le calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée pour fins de parcs et terrains de jeux. Cependant, si un sentier constitue un accès à un parc, il doit être cédé à la Municipalité comme rue.

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires.

La Municipalité de Saint-Urbain-Premier se réserve également le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à 1,5 mètre pour le passage de services aériens et de 5 mètres pour le passage de services souterrains.

3.13. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES

Tous les niveaux des voies publiques doivent être définis par la municipalité.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

3.14. ORIENTATION DES LOTS

Lorsque cela est techniquement réalisable, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois et seulement dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou pour des fins d'économie d'énergie ainsi que pour les terrains localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. En aucun cas, cette exception peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.15. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

Les prescriptions générales quant aux dimensions minimales des terrains desservis à bâtir autorisées par le règlement de zonage en vigueur sont présentées pour chaque zone aux grilles des usages et normes apparaissant à l'annexe « B » du règlement de zonage de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier et est expressément référé par les présentes.

Lorsqu'un lot est situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou riverain à celui-ci, la profondeur moyenne minimale est d'au moins 45 mètres. Toutefois, la profondeur moyenne minimale du lot peut être réduite à 30 mètres si ce lot se localise entre la rive et une rue existante. Aussi, si le lot est situé à l'intérieur du périmètre urbain et qu'il est zoné parc public, la profondeur moyenne minimale de celui-ci peut être réduite à 28 mètres.

3.16. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant. Il est à noter qu'aucune profondeur minimale n'est exigée pour ces terrains.

Type	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale
Non desservi	2 787	45	Voir les grilles des usages et des normes
Partiellement desservi	1 393	22,8	Voir les grilles des usages et des normes

La superficie minimale d'un lot partiellement desservi par l'égout sanitaire municipal peut être réduite à 1 000 mètres carrés à condition de respecter une distance minimale de 30 mètres entre deux ouvrages de captage des eaux souterraines. Ces devront toutefois avoir une forme régulière.

Dans le cas d'un terrain situé à proximité d'un cours d'eau, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites aux tableaux suivants :

Tableau 3.3. Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain			
Lot riverain (lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau)			
Type	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale moyenne (mètres)
Non desservi	3 700	45	60*
Partiellement desservi	1 875	30	60*
Desservi			45**
* Pour un lot riverain faisant front sur une route perpendiculaire à un cours d'eau, aucune profondeur minimale ne s'applique. Cependant, la largeur minimale du lot doit être majorée de la largeur de la rive.			
** La profondeur minimale d'un lot peut être réduite à 30 mètres si la rue sur laquelle le lot fait front existait le jour de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé.			
Lot non riverain (lot situé à l'intérieur de 100 mètres d'un cours d'eau désigné, mais non adjacent à une rive)			
Type	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)
Non desservi	3 700	45	45
Partiellement desservi	1 875	25	45

3.17. EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être délivré sans satisfaire aux normes des articles 3.15 et 3.16 dans les cas suivants:

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du *Code civil du Québec (L.R.Q., c. CCQ-1991)* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du lot sur lequel il est situé;
- b) Lorsque l'opération cadastrale vise un lot déterminant l'emplacement d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un projet intégré;
- c) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
- d) Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;
- e) Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions ;
- f) Pour un lot non desservi à l'extérieur du corridor de 100 mètres d'un cours d'eau, les opérations cadastrales afférentes à un lot enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés où la largeur minimale peut être réduite à 38 mètres, tout en conservant la superficie requise. la largeur minimale peut être réduite en deçà de 38 mètres à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure par la municipalité concernée;

- g) Pour un lot non desservi à l'intérieur du corridor de 100 mètres d'un cours d'eau, les opérations cadastrales afférentes à un lot non desservi enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés où la largeur minimale peut être réduite à 42 mètres et la profondeur moyenne minimale à 64 mètres tout en conservant la superficie requise. Cette largeur peut être réduite en deçà de 42 mètres à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure par la municipalité concernée;
- h) Lorsque l'opération cadastrale est destinée à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées;
- i) Pour les terrains faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978, et qui peuvent bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaissent les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 mètres carrés et le frontage minimal à 40 mètres.

3.18. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminuée du tiers (1/3) du minimum prescrit à la grille des usages et normes, mais elle ne doit jamais être moindre que 10 mètres, pourvu que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite. Cette mesure doit correspondre à la longueur de la corde de l'arc.

Dans tous les cas, la largeur arrière de ces lots doit être augmentée de telle sorte que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains annexée au règlement de zonage.

3.19. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot pourvu que la largeur à l'avant de ce terrain soit augmentée afin que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains annexée au règlement de zonage et que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas moindre que celle prescrite à la grille des usages et normes.

3.20. LOT DE FORME IRRÉGULIÈRE

Lorsque la forme de lotissement l'exige, il est possible de diminuer d'une proportion ne dépassant pas 10 % les dimensions des lots de forme irrégulière pourvu que la superficie du lot soit conforme à la norme minimale de superficie prévue.

Cependant :

- a) La largeur du lot mesurée à la ligne avant ne doit jamais être moindre que 10 mètres;
- b) La profondeur du lot ne doit jamais être moindre que 25 mètres en un point quelconque de la ligne avant du lot.

3.21. COPROPRIÉTÉ

Toute opération cadastrale identifiant un lot détenu en copropriété divise ne peut comporter qu'un seul lot pour la partie commune qui doit ceinturer l'ensemble des lots identifiant les parties privatives et qu'un seul lot par partie privative délimite l'occupation du ou des bâtiment(s) principal (aux).

3.22. LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction. De plus, un plan montrant le remembrement doit être présenté lors de la demande créant le lot transitoire.

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

3.23. DIMENSIONS DES ÎLOTS

a) Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés. Cette largeur doit correspondre à un minimum de deux (2) fois la profondeur minimale des terrains exigée dans le présent règlement.

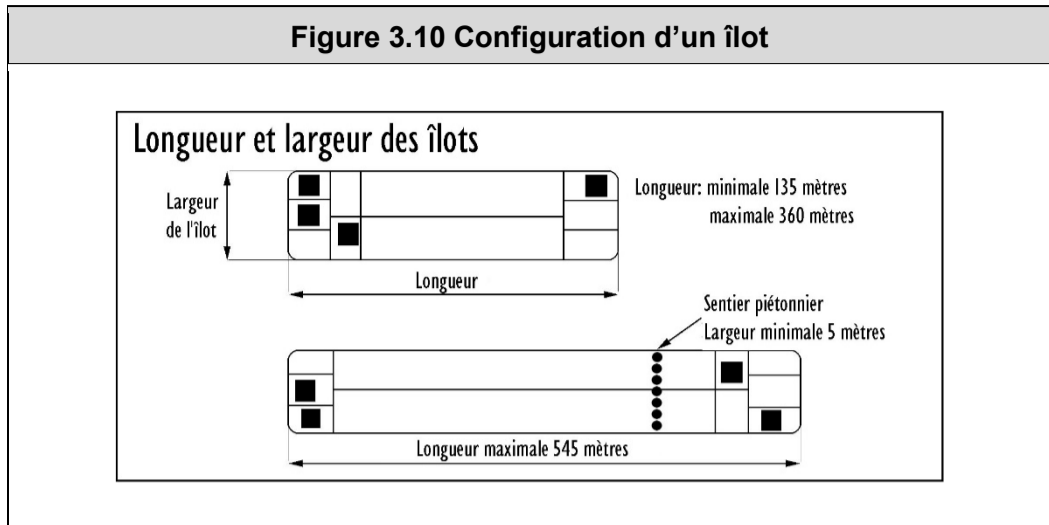
b) Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 135 mètres ni supérieure à 360 mètres. Cette distance peut toutefois être portée à 545 mètres si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de 5 mètres pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

c) Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une infrastructure majeure de transport (route régionale ou nationale) doit être parallèle à celle-ci, afin de minimiser le nombre de carrefours.

Figure 3.10 Configuration d'un îlot



Version Projet - Mars 2024

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

4.1 GÉNÉRALITÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement à la Municipalité, une superficie de 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. Au lieu d'une superficie de terrain, le Conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité. Le Conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain.

4.2 EXEMPTION

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure réalisée à l'intérieur des 12 derniers mois;
- c) une opération cadastrale pour fins agricoles;
- d) une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal;
- e) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- f) la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*;
- g) la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- h) en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même du nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés;
- i) dans le cas d'une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*, à l'égard de la partie expropriée;
- j) dans le cas d'une opération cadastrale effectuée non pour des fins de construction, mais pour l'obtention d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire.

4.3 SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10% de la

superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Dans tous les autres cas, la superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

Dans tous les cas, si le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doit pas excéder 10% de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.

Le choix du type de contribution (argent ou superficie de terrain) appartient, dans tous les cas, au conseil municipal.

4.4 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et elle est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

4.5 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

4.6 FONDS SPÉCIAL

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

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels.

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

4.7 ENREGISTREMENT DU CONTRAT

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le plan d'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

5.1 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots cadastrés, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas. Toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement connexe.

Lorsqu'un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui a fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ou qui bénéficie d'un privilège au droit de lotissement, est dérogatoire quant à une ou plusieurs de ses dimensions (superficie, largeur et profondeur), un permis de construction peut être émis pourvu que le bâtiment et l'usage du lot respectent toutes les dispositions du présent règlement et celles des autres règlements en vigueur.

5.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il satisfait une ou plusieurs des conditions suivantes :

- a) au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;
- b) au moment où une demande de permis de lotissement complète a été déposée à la Municipalité, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;
- c) le lot peut se prévaloir des privilèges aux droits de lotissement prévus aux articles 230, 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

La rénovation cadastrale a eu pour effet d'immatriculer à titre de lots distincts tous les lots, et ce, sans que ces lots ne fassent l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement. Elle ne confère donc pas de droits acquis.

5.3 PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un lot qui, le 15 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, dans les cas suivants :

- a) d'un terrain qui, le 15 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- a. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain; et
 - b. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaux, auquel cas un seul lot par lot original résulte de l'opération cadastrale;
- b) d'un terrain qui, le 14 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis;
- a. l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaux, d'un seul lot par lot original;
 - b. ces dispositions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.
- c) 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 morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes a) et b) du 1^{er} alinéa du présent article.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot. Pour l'application du paragraphe c) du premier alinéa, la superficie de ce lot ne peut être inférieure à 1 393 mètres carrés.

5.4

AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but d'augmenter la superficie ou les dimensions d'un lot dérogatoire ou d'un lot pouvant répondre aux exigences de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, est délivré aux conditions suivantes :

- a) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le lot est compris dans un ou plusieurs lots originaux, auquel cas un seul lot par lot original résulte de l'opération cadastrale;
- b) L'agrandissement du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

5.5

MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogatoire, est délivré uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;

- b) La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification;
- c) Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- d) La modification à la configuration du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

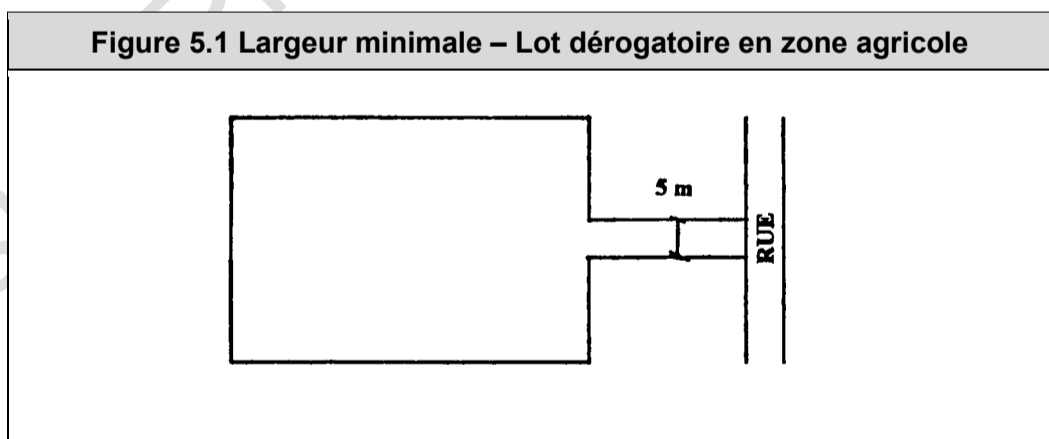
Un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut plus être modifié à nouveau de manière à le rendre dérogatoire.

5.6

DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT PROTÉGÉ PAR DES DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE QUI NE PEUT RESPECTER LA LARGEUR MINIMALE

Dans une zone agricole où des droits acquis sont reconnus en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*, une opération cadastrale ne peut être refusée pour un lot dont la largeur minimale ne respecte pas les dimensions minimales exigées au présent règlement, à condition qu'une voie d'accès d'une largeur minimale de cinq (5) mètres relie ce lot à un chemin public ou à une rue privée conforme aux normes minimales exigées au présent règlement.

La superficie du chemin d'accès doit faire partie de la superficie du lot faisant l'objet de droits acquis et cette superficie doit respecter la norme minimale exigée au présent règlement. La superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une subdivision de lot. Voir figure 5.1 ci-bas.



CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Lucien Thibault, maire

Charles Whissell, directeur général et greffier-trésorier

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
MUNICIPALITÉ ST-URBAIN-PREMIER

12-3-2024
