



**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
RÈGLEMENT NUMÉRO 195-2011**

Avis de motion :	27 juin 2011
Adoption :	6 septembre 2011
Entrée en vigueur :	18 octobre 2011



DAA

Le présent Règlement de lotissement a été produit par ou sous la supervision de :

Marie Pascale Lalonde, urbaniste, P.A. LEED, Groupe IBI-DAA

Éric Généreux, urbaniste, Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement

Date d'entrée en vigueur

Numéro de mise à jour



Attendu

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ

**RÈGLEMENT NUMÉRO
195-2011
RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT**

ATTENDU QUE l'avis de motion a été dûment donné lors de la séance du 27 juin 2011

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ DÉCRÈTE CE
QUI SUIT

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-FAUSTIN-
LAC-CARRÉ NUMÉRO 195-2011**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
SECTION 1.1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET FINALES		1
1.	Titre.....	1
2.	But.....	1
3.	Règlements remplacés	1
4.	Territoire assujetti	1
5.	Personnes touchées.....	1
6.	Invalidité partielle du règlement.....	1
7.	Le règlement et les lois.....	2
8.	Préséance.....	2
9.	Entrée en vigueur	2
SECTION 1.2 - INTERPRÉTATION		2
10.	Du texte et des mots.....	2
11.	Plans, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, grilles des spécifications	2
12.	Concordance entre les tableaux, graphiques, symboles, grilles des usages et normes, plan de zonage et textes	2
13.	Concordance entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	3
14.	Unités de mesure.....	3
SECTION 1.3 - ADMINISTRATION.....		3
15.	Administration du règlement de lotissement.....	3
16.	Documents annexes	3
17.	Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications.....	3
CHAPITRE 2	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LOTISSEMENT	4
18.	Principes de conception relatifs au lotissement	4
CHAPITRE 3	TERRAINS	5
19.	Exemptions	5
20.	Normes générales sur les dimensions et superficie des lots	5
21.	Dimensions et superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain	5
22.	Dimensions et superficie des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain	6
23.	Dimensions et superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	7
24.	Terrain destiné à un bâtiment résidentiel de plus de 3 logements.....	8
25.	Superficie des terrains à bâtir dans les zones à vocation forestière et conservation	8
26.	Largeur minimale d'un terrain le long de la route 117	8
27.	Profondeur d'un terrain adjacent à une ligne de haute tension.....	9
CHAPITRE 4	RUES.....	10
SECTION 4.1 - NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES		10
28.	Conformité d'une rue existante.....	10
29.	Conformité au plan d'urbanisme.....	10
30.	Règle de calcul	10
31.	Pente des rues.....	10

32.	Emprise des rues.....	10
33.	Virages, angles d'intersection et visibilité.....	11
34.	Aménagement d'une rue en intersection avec certaines routes.....	11
35.	Courbe de raccordement d'une intersection.....	11
36.	Rue en « cul-de-sac ».....	11
37.	Rue en « tête-de-pipe ».....	12
38.	Distance entre une rue et une ligne de haute tension.....	12
39.	Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau.....	12
40.	Dispositions générales au raccordement d'une rue à la route 117.....	13
41.	Dispositions particulières au raccordement d'une nouvelle rue à la route 117..	13
SECTION 4.2 - NORMES APPLICABLES AUX ÎLOTS		13
42.	Largeur d'un îlot.....	13
43.	Longueur d'un îlot.....	13
44.	Sentier piéton.....	14
CHAPITRE 5 OPÉRATION CADASTRALE		15
SECTION 5.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES		15
45.	Opération cadastrale prohibée.....	15
46.	Plan relatif à une opération cadastrale.....	15
47.	Cession de l'assiette des voies de circulation.....	15
48.	Plans supplémentaires requis.....	15
49.	Paiement des taxes municipales.....	16
SECTION 5.2 – PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....		16
50.	Cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels comme conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	16
51.	Application de la contribution.....	16
52.	Contribution portant sur un autre terrain.....	17
53.	Règles de calcul de la contribution.....	17
54.	Obligation d'opération cadastrale.....	18
SECTION 5.3 - TERRAINS BÉNÉFICIAIRE DE DROITS ACQUIS OU DE PRIVILÈGE À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....		18
55.	Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme.....	18
56.	Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme, mais déjà bâti.....	19
57.	Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme.....	19
58.	Dispositions relatives à une opération cadastrale, agrandissement d'un terrain dérogatoire.....	19
CHAPITRE 6 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS		21
59.	Contraventions à la réglementation d'urbanisme.....	21
60.	Sanctions pénales.....	21

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1.1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET FINALES

1. Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » numéro 195-2011 de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.

2. But

Le présent règlement fixe les dispositions à respecter pour le tracé des rues, les dimensions des lots et les cessions pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels dans la poursuite des orientations et objectifs définis au plan d'urbanisme règlement numéro 192-2011 de la Municipalité en vigueur.

3. Règlements remplacés

Le présent règlement remplace et abroge, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement numéro 109-2002 de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré et ses amendements.

Tels remplacements et abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

4. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.

5. Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

6. Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition de la réglementation serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement s'en trouvent altérés ou modifiés.

Le Conseil a adopté, article par article, la présente réglementation et aurait décrété ce qu'il reste de la réglementation malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

7. Le règlement et les lois

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

8. Préséance

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer. Lorsque des dispositions du présent règlement sont incompatibles, la disposition spécifique s'applique par rapport à la disposition générale.

9. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION 1.2 - INTERPRÉTATION

10. Du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-après, et au règlement de zonage numéro 194-2011, tous les mots utilisés dans cette réglementation conservent leur signification habituelle. De même :

1. les titres contenus dans cette réglementation en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
2. l'emploi du verbe au présent inclut le futur;
3. le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
4. avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif;
5. le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
6. le genre masculin comprend les deux (2) sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

11. Plans, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, grilles des spécifications

À moins d'indication contraire, font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des spécifications, annexes et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

12. Concordance entre les tableaux, graphiques, symboles, grilles des usages et normes, plan de zonage et textes

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction :

1. entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
3. entre un tableau et un graphique, le tableau prévaut;
4. entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

13. Concordance entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

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

14. Unités de mesure

Toute mesure indiquée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI). Seules les unités SI peuvent être utilisées pour l'application du présent règlement.

SECTION 1.3 - ADMINISTRATION

15. Administration du règlement de lotissement

Les dispositions du Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme.

16. Documents annexes

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit :

1. le plan de zonage joint au Règlement de zonage numéro 194-2011;
2. la grille des spécifications des usages et des normes jointe au Règlement de zonage numéro 194-2011.

17. Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et à la grille des spécifications, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au Règlement de zonage numéro 194-2011.

CHAPITRE 2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LOTISSEMENT

18. Principes de conception relatifs au lotissement

La conception d'un lotissement menant à une ou plusieurs opérations cadastrales doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

1. elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage;
2. elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
3. 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;
4. elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
5. elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités de la « Section 5.2 – Parcs, terrains de jeux et espaces naturels » du présent règlement;
6. elle doit assurer qu'aucun terrain qui ne puisse être cadastré soit créé;
7. à titre d'information, elle doit être rentable économiquement pour la Municipalité;
8. à titre d'information, elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers;
9. ces principes de lotissement s'appliquent à tout projet d'opération cadastrale présenté en vertu de l'article 42 et à un plan image présenté en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 193-2011 de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.



CHAPITRE 3 TERRAINS

19. Exemptions

Les terres du domaine public sont exemptées de l'application des normes minimales du présent règlement, sauf dans le cas de travaux ou constructions par des personnes ayant acquis des droits fonciers sur ces terres.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

1. aux terrains bénéficiant de droits acquis ou privilèges comme stipulés à la « SECTION 5.3 - Terrains bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale » du présent règlement;
2. aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tels les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;
3. à une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
4. à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci.

20. Normes générales sur les dimensions et superficie des lots

Sauf exception prévue au présent règlement, tout lot, partiellement desservi ou non desservi doit avoir la superficie minimale et les dimensions minimales prescrites à la grille des spécifications.

21. Dimensions et superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain

Les terrains situés à l'extérieur d'un secteur riverain, soit à plus de 100 m d'un cours d'eau ou à plus de 300 m d'un lac doivent respecter les dispositions minimales suivantes :

- terrains non desservis

superficie minimale :	3 000 m ²
frontage minimum :	50 m
profondeur minimale :	se référer à la grille

- terrains partiellement desservis soit par un réseau d'aqueduc soit par un réseau d'égout :
 - superficie minimale : 1 500 m²
 - largeur minimale : 25 m
 - profondeur minimale : se référer à la grille
- terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout
 - superficie minimale : se référer à la grille
 - largeur minimale : se référer à la grille
 - profondeur minimale : se référer à la grille

Lorsqu'une norme différente est indiquée à la grille des spécifications, la plus élevée s'applique.

Malgré ce qui précède, les assouplissements suivants, des normes sur la largeur minimale mesurée sur la ligne avant du terrain, sont autorisés pour un terrain d'angle ou un terrain situé à l'extérieur d'une courbe de rue :

- avec un rayon de courbure inférieur ou égal à 30 m sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % ;
- avec un rayon de courbure de plus de 30 m mais égal ou inférieur à 100 m, la largeur d'un terrain mesurée à la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % ;
- dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 m pour un terrain non desservi et de 15 m pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

22. Dimensions et superficie des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain

Les terrains situés à l'intérieur d'un secteur riverain, soit à l'intérieur d'une bande de 100 m d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de 300 m d'un lac doivent respecter les dispositions minimales suivantes :

- terrain non desservi
 - superficie minimale : 4 000 m²
 - frontage minimum : 50 m
 - largeur minimale d'un lot riverain : 50 m
 - profondeur minimale d'un lot riverain : 75 m
- terrains partiellement desservis soit par un réseau d'aqueduc soit par un réseau d'égout :
 - superficie minimale : 2 000 m²

largeur minimale :	25 m
largeur minimale d'un lot riverain :	25 m
profondeur minimale d'un lot riverain :	75 m

- terrain desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout

superficie minimale :	se référer à la grille
largeur minimale :	se référer à la grille
largeur minimale d'un lot riverain :	se référer à la grille
profondeur minimale d'un lot riverain :	45 m

La profondeur minimale indiquée est applicable uniquement aux terrains riverains à un lac, à un cours d'eau régulier ou à un cours d'eau intermittent.

Lorsqu'une norme différente est indiquée à la grille des spécifications, la plus élevée s'applique.

Malgré ce qui précède, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des terrains situés à l'intérieur d'un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

1. avec un rayon de courbure inférieur ou égal à 30 m sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % dans un secteur riverain;
2. avec un rayon de courbure de plus de 30 m, mais égal ou inférieur à 100 m, la largeur d'un terrain mesurée à la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % dans un secteur riverain;
3. dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 m pour un terrain non desservi et de 20 m pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

23. Dimensions et superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Tout terrain situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, qu'il soit desservi ou partiellement desservi par un réseau d'aqueduc et / ou d'égout sanitaire, ou par des services en commun d'alimentation en eau potable et / ou d'évacuation et de traitement des eaux usées de résidences, doit respecter les conditions suivantes :

1. Tout terrain situé à l'extérieur d'un secteur riverain doit respecter les dispositions minimales des terrains non desservis à l'article 21.
2. Tout terrain situé à l'intérieur d'un secteur riverain doit respecter les dispositions minimales des terrains non desservis à l'article 22.

Cependant, elles ne s'appliquent pas à un terrain situé en bordure d'une rue desservie par un réseau d'aqueduc et / ou d'égout sanitaire, existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement de même qu'à l'assiette des constructions situées à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation.

24. Terrain destiné à un bâtiment résidentiel de plus de 3 logements

Pour tout projet d'implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de 3 logements situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et non desservi ou partiellement desservi, la norme de superficie minimale prescrite d'un terrain doit être majorée de 2 000 mètres carrés pour chaque unité de logement additionnelle. Le présent article ne s'applique pas aux projets intégrés d'habitation.

25. Superficie des terrains à bâtir dans les zones à vocation forestière et conservation

Dans les zones de type « forestière et conservation » (Fc), un terrain à bâtir doit posséder une superficie minimale de 8 000 m².

26. Largeur minimale d'un terrain le long de la route 117

Règle générale, tout terrain adjacent à l'emprise de la route 117 doit avoir une largeur minimale de 150 m, mesurée sur la ligne avant le long de cette route.

Cependant, la largeur minimale de terrain est portée à 200 m pour un nouveau morcellement de terrain lié à l'un ou l'autre des usages suivants et adjacent à toute la section de la route 117 située à l'ouest de la limite séparatrice des lots 16 et 17 du rang 7 du Canton Wolfe :

1. les usages du groupe industrie (I), de la classe d'usage commerces de détails et de services contraignants (c6) et de la classe d'usage commerces de gros, lourds et activités para-industrielles (c9) dont la superficie de plancher par bâtiment ou par projet de plus d'un bâtiment principal excède 200 m²;
2. les usages des classes d'usage commerces de détail et services de proximité (c1), commerces de détail local et services professionnels et spécialisés (c2), commerces de divertissement et d'activités récréotouristiques (c5), commerces de détails et de services contraignants (c6), commerces et services reliés à l'automobile (c8), institutionnel et administratif (p2), communautaire (p3) et infrastructure et équipements (p4) dont la superficie de plancher par bâtiment ou par projet de plus d'un bâtiment principal excède 150 m²;
3. les usages de la classe d'usage commerce d'hébergement (c3), commerce de restauration (c4) et commerces de divertissement dont la capacité d'accueil par bâtiment ou par projet de plus d'un bâtiment excède 50 places;
4. les usages de la classe d'usage commerces d'hébergement (c3), commerces de divertissement et d'activités récréotouristiques (c5) et les

commerces de détails et de services contraignants (c6) dont la capacité d'accueil par bâtiment ou par projet de plus d'un bâtiment excède 50 cases de stationnement.

Malgré ce qui précède, un terrain n'a pas à avoir la largeur minimale requise le long d'une section de la route 117, si son accès s'effectue exclusivement soit par une autre rue, soit par un chemin de desserte longeant la route 117, ou par une servitude de passage ou bail notarié et inscrit au Bureau de la publicité des droits.

27. Profondeur d'un terrain adjacent à une ligne de haute tension

Un terrain ou un lot contigu à une ligne de haute tension doit avoir une profondeur minimale de 50 m.

CHAPITRE 4 RUES

SECTION 4.1 - NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

28. Conformité d'une rue existante

Une rue publique ou privée existante et créée légalement avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement est considérée comme conforme au présent règlement.

Cependant, afin que la rue privée soit reconnue comme une rue existante, il faut que cette rue existe physiquement sur le territoire et qu'elle soit utilisée à des fins de rue par les occupants des terrains riverains. De plus, elle doit être décrite dans un acte notarié ou par servitude publique et il doit y avoir des bâtiments adjacents.

29. Conformité au plan d'urbanisme

Le tracé des rues doit être conforme au tracé projeté des rues prévu au Règlement du plan d'urbanisme.

Ainsi, lorsqu'une rue proposée apparaît au plan d'urbanisme comme rue projetée, ladite rue est jugée essentielle au bon fonctionnement du réseau quoique son tracé puisse être légèrement modifié lors de l'étude de détail du tracé ou lors de la préparation du plan image.

30. Règle de calcul

À moins d'indication contraire ou à moins que le sens ne le suggère autrement, toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

31. Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 15 % sauf sur une longueur de 50 m où elle pourra atteindre 18 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être asphaltée.

La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac ne doit pas être supérieure à 5 %.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 2 % dans les quinze premiers mètres (15 m) et 8 % pour les quinze mètres (15 m) suivants.

32. Emprise des rues

L'emprise minimale de toute rue doit être :

1. rue collectrice : 20 m;
2. rue locale : 15 m;
3. rue locale à sens unique : 10 m.

33. Virages, angles d'intersection et visibilité

Les intersections et les virages doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. une intersection doit être à angle droit; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à un angle variant entre 80° et 100°;

L'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de 15 m à partir de la limite de l'emprise;

2. il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 180 m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m;
3. toute intersection entre rues locales doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 30 m, le tout mesuré aux limites des emprises au centre de celle-ci et applicable aux 2 voies formant l'intersection;

Toute intersection entre une rue locale et une rue collectrice doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins 60 m le tout mesuré aux limites des emprises au centre de celle-ci et applicable aux 2 voies formant l'intersection;

4. l'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135 °;
5. sur une même rue, la distance minimale entre 2 intersections est de 60 m mesurée centre à centre.

34. Aménagement d'une rue en intersection avec certaines routes

Le raccordement d'une rue avec une section de la route 117 doit posséder à son intersection avec cette route un plateau d'au moins 30 mètres de longueur, avec une pente n'excédant pas deux degrés.

35. Courbe de raccordement d'une intersection

Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est de 6 m.

36. Rue en « cul-de-sac »

La longueur d'un cul-de-sac mesuré entre une rue perpendiculaire et l'arc du cercle de virage ne doit pas dépasser 300 m. Toutefois, la longueur d'une rue en cul-de-sac peut excéder 300 m lorsqu'une rue perpendiculaire

est prévue par section de 300 m maximum de la rue proposée, et ce, alternativement de chaque côté.

Tout cul-de-sac devra se terminer par un rond point dont le diamètre ne peut être inférieur à 30 m.

S'il s'agit d'un cul-de-sac temporaire, les mêmes dimensions devront être respectées même si le cul-de-sac se déplace à la continuation du chemin ou de la rue.

37. Rue en « tête-de-pipe »

La longueur maximum de la voie d'entrée d'une rue se terminant en « tête-de-pipe » est de 300 m.

Le parcours d'une « tête-de-pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m, en longueur. De plus, un chemin d'une largeur minimale de 4,5 m servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle en « tête-de-pipe » à une rue voisine.

38. Distance entre une rue et une ligne de haute tension

Lors de l'aménagement de toutes nouvelles voies de circulation dont le tracé projeté se situe près d'une ligne de haute tension, la limite la plus rapprochée de l'emprise de la voie de circulation projetée devra être située à une distance minimale de 22 m de l'emprise ou de la servitude de la ligne de haute tension.

39. Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau

Une rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau régulier ou à un cours d'eau à débit intermittent ne peut être construite que si les conditions suivantes sont respectées :

1. dans le cas où les services sont inexistantes ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de 75 m doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne naturelle des hautes eaux;
2. dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de 45 m entre l'emprise de cette rue et la ligne naturelle des hautes eaux.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle emprise de rue ou route peut être construite à une distance inférieure aux normes prescrites au paragraphe 1. du présent article si la condition suivante est remplie :

1. lorsqu'il s'agit de raccorder celle-ci sur une distance n'excédant pas 300 m à une route ou rue déjà existante au 2 avril 1984; cependant, cette nouvelle rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur de la rive de 15 m.

De plus, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une nouvelle emprise de rue ou à une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. Cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas inutilement dans la bande de 75 ou 45 mètres. L'angle de cette rue par rapport au cours d'eau peut varier entre 75° et 105°.

40. Dispositions générales au raccordement d'une rue à la route 117

Toute opération cadastrale d'une rue projetée se raccordant à la route 117 doit respecter l'une ou l'autre des exigences suivantes :

1. la rue projetée doit être à une distance minimale d'au moins 450 m d'une intersection de rue existante;
2. la rue projetée peut être localisée à une distance inférieure à 450 m d'une intersection de rue existante si celle-ci est localisée approximativement au plan d'urbanisme;
3. la rue projetée doit être une collectrice destinée à desservir plus d'un terrain sans accès direct à la route 117;
4. l'emprise nominale de la rue projetée doit avoir 20 m.

41. Dispositions particulières au raccordement d'une nouvelle rue à la route 117

Sans pour autant réduire ni annuler la portée des dispositions de l'article précédent, une opération cadastrale d'une rue projetée se raccordant à une section de la route 117 visée par le présent article doit respecter les conditions suivantes :

1. une seule ouverture de nouvelle rue est permise de chaque côté de la route 117, pour le secteur à vocation industrielle et commerciale comprenant les zones I-758, I-760, I-762, I764, I766;
2. une seule nouvelle rue du côté nord de la route 117, dans la section comprise entre la limite ouest de la municipalité et la rue du Domaine Lauzon, tel que montré au règlement du Plan d'urbanisme numéro 192-2011 de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.

SECTION 4.2 - NORMES APPLICABLES AUX ÎLOTS

42. Largeur d'un îlot

La largeur minimale d'un îlot doit correspondre à 2 fois la profondeur minimum d'un lot.

43. Longueur d'un îlot

À l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, la longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 400 m.

44. Sentier piéton

Lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse 230 m, un sentier piéton doit être aménagé.

CHAPITRE 5 OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 5.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

45. Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les dispositions du présent règlement est prohibée.

46. Plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

47. Cession de l'assiette des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visant une rue appelée à devenir publique, le propriétaire doit s'engager à même la demande d'approbation d'une opération cadastrale à céder gratuitement l'assiette de toute voie de circulation ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique.

L'assiette du droit de circulation cédé doit être libre de toute hypothèque ou de droit réel quelconque.

Avant d'être cédée à la Municipalité, l'assiette de toute voie de circulation cédée ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

Cette promesse de cession n'engage aucunement la Municipalité face à l'acquisition de la voie de circulation.

Toute demande de municipalisation de rue privée devra être accompagnée d'un rapport d'ingénieur et répondre aux normes du règlement de construction de rue publique en vigueur lors de l'acceptation de la demande de construction de la rue privée.

La municipalité se réserve le droit d'accepter ou de refuser de municipaliser une rue privée.

48. Plans supplémentaires requis

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants :

1. un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications;
2. un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

49. 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 le plan.

SECTION 5.2 – PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

50. Cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels comme conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Principes relatifs aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels

La Municipalité veut, au moyen des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1):

1. protéger les milieux naturels fragiles;
2. mettre en valeur les espaces susceptibles d'être fréquentés à des fins récréatives, tout en préservant leurs caractéristiques naturelles afin de répondre aux besoins en parcs et équipement linéaire tels que sentiers de randonnée pédestre, de ski de fond, de motoneige et de VTT;
3. utiliser l'argent du fonds spécial pour répondre aux besoins d'aménager les espaces naturels à mettre en valeur, les parcs municipaux et les équipements récréatifs linéaires.

51. Application de la contribution

Une contribution n'est pas exigée dans le cas d'une opération cadastrale visant :

- Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- L'identification ou la subdivision d'un lot étant l'assiette d'un bâtiment principal déjà construit et conforme au règlement ou protégé par droit acquis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot. Dans le cas où il y a augmentation du nombre de lot, une contribution n'est pas applicable sur les lots devant servir d'assiette à d'un bâtiment principal déjà construit et conforme au règlement ou protégé par droit acquis.

Dans tous les autres cas, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, soit :

- céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou de sentiers piétons ou récréatifs, ou au maintien d'un espace naturel;

ou
- verser une somme à la Municipalité;

ou
- À la fois, s'engager à céder gratuitement à la Municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou de sentiers piétons ou récréatifs, ou au maintien d'un espace naturel et verser une somme à la Municipalité.

Dans le cas d'un projet de lotissement mineur, la contribution est nécessairement une somme à verser. Dans le cas d'un projet de lotissement majeur, le Conseil détermine quel type de contribution est applicable.

52. Contribution portant sur un autre terrain

La Municipalité peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé dans la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site; dans ce cas, les règles de calcul de la contribution et le pourcentage maximum de la superficie ou de la valeur qui sont définis ci-après ne s'appliquent pas.

53. Règles de calcul de la contribution

La superficie du terrain devant être cédée et la somme d'argent versée correspondent aux pourcentages de la superficie et de la valeur, respectivement, du site, fixés ci-après. Ces pourcentages varient en fonction de la superficie du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale.

Toutefois, si le propriétaire doit faire une contribution en terrain et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder les pourcentages de la valeur du site fixés ci-après.

Les pourcentages, en fonction de la superficie du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale, sont les suivants :

- Terrain dont la superficie est inférieure ou égale à 1 500 m² : 5 %
- Terrain dont la superficie est supérieure à 1500 m² : 10 %

La valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Municipalité. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1. Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
2. Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1^o, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

Un crédit en pourcentage de la contribution doit être accordé à un propriétaire pour toute cession ou pour tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure portant sur tout ou partie du site compris dans le plan.

54. Obligation d'opération cadastrale

Avant d'être cédée à la Municipalité, la superficie de terrain, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

SECTION 5.3 - TERRAINS BÉNÉFICIAIRE DE DROITS ACQUIS OU DE PRIVILÈGE À UNE OPÉRATION CADASTRALE

55. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme

Une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain qui le jour précédent le 2 avril 1984, ne forme 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 la date ci-haut applicable, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
2. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

56. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme, mais déjà bâti

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

1. à la date du jour précédent le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et;
2. à la date applicable au paragraphe précédent, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, ou protégée, le cas échéant, par des droits acquis.

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

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

57. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme

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

1. dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et,
2. qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou de l'article 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

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

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

58. Dispositions relatives à une opération cadastrale, agrandissement d'un terrain dérogatoire

Toute opération cadastrale visant à augmenter la superficie d'un terrain existant dérogatoire lors de l'entrée en vigueur d'un règlement de lotissement est autorisée.

Cette opération cadastrale doit, pour être autorisée :

1. permettre la création d'un seul lot conforme ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plus d'un lot originaire, d'un seul lot par lot originaire;
2. ne pas rendre un terrain non conforme en vertu de la réglementation d'urbanisme qui s'y applique.

CHAPITRE 6 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

59. Contraventions à la réglementation d'urbanisme

Commet une infraction, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions applicables du présent règlement d'urbanisme.

Le conseil autorise de façon générale tout agent de la paix, ainsi que l'inspecteur des bâtiments, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toutes dispositions du présent règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous les recours appropriés 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., chapitre A-19.1).

60. Sanctions pénales

Toute personne qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 1000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Pierre Poirier, maire

Jacques Brisebois, directeur général