

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement 18-944

Mars 2018

Mise à jour : 14 février 2025

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Numéro 18-944

Le présent document constitue une codification administrative du Règlement de lotissement numéro 18-944 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien. Cette codification intègre les modifications apportées à ce règlement par amendement en vigueur qui sont inscrites au tableau qui suit.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du Règlement de lotissement numéro 18-944 ou de ses amendements en vigueur, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements d'amendement en vigueur modifiant le règlement de lotissement intégrés à cette codification administrative :

NO DU RÈGLEMENT	AVIS DE MOTION	ADOPTION	ENTRÉE EN VIGUEUR	MODIFICATION			MISE À JOUR (DATE)
				TEXTE	PLAN	GRILLE	

TABLE DES MATIÈRES

OBJET	1
PRÉAMBULE.....	1
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	2
1.1 Préambule.....	2
1.2 Titre du règlement	2
1.3 Entrée en vigueur.....	2
1.4 Abrogation des règlements antérieurs	2
1.5 Territoire et personnes assujettis	2
1.6 Terrains affectés	2
1.7 Annulation.....	2
1.8 Amendements.....	3
1.9 Règlements et lois.....	3
1.10 Application du règlement de lotissement	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
Section I Généralités	4
2.1 Structure du règlement.....	4
2.2 Incompatibilité des dispositions générales et particulières	4
2.3 Interprétation du texte	4
2.4 Interprétation des tableaux, illustrations, graphiques, schémas et symboles	5
2.5 Unité de mesure	5
2.6 Terminologie	5
2.7 Dispositions interprétatives du plan de zonage	5
2.8 Dispositions interprétatives du cahier des spécifications.....	5
CHAPITRE 3 – APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES	6
Section I Généralités	6
3.1 Règles générales	6

3.2	Nécessité de l'approbation	6
3.3	Conformité au plan d'urbanisme	6
Section II	Approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	6
3.4	Identification des voies de circulation	6
3.5	Cession de terrain à des fins de voies de circulation publique	7
3.6	Cession de terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	7
3.6.1	Opérations cadastrales concernées	7
3.6.2	Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale.....	7
3.6.3	Règles de calcul pour l'établissement de la valeur du terrain devant être cédé .	7
3.6.4	Contestation de la valeur du terrain	8
3.6.5	Exemption de la cession	9
3.6.6	Fonds spécial	9
3.7	Servitudes requises	9
3.8	Services d'utilité publique.....	9
3.9	Présentation du plan.....	9
3.10	Païement des taxes municipales.....	9
3.11	Accès à une rue ou à un droit de passage	10
3.12	Dispositions applicables à une opération cadastrale touchant une aire extractive .	10
3.13	Dispositions applicables à une opération cadastrale dans une zone à risque de mouvement de sol	12
3.13.1	Dispositions générales.....	12
3.13.2	Exigences quant au contenu de l'étude géotechnique applicable au lotissement en vue d'implanter un bâtiment ou un terrain de camping.....	12
3.14	Disposition applicable aux réseaux d'utilité publique à l'extérieur d'un périmètre urbain	12
3.15	Cause d'invalidité d'une opération cadastrale	13
3.16	Dispositions particulières à un plan d'aménagement d'ensemble.....	13
3.17	Dispositions particulières applicables aux opérations cadastrales dans le secteur de la Pointe de Saint-Méthode	13

3.17.1	Zones visées.....	13
3.17.2	Restrictions aux opérations cadastrales	13
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS S’APPLIQUANT AUX ÎLOTS ET AUX VOIES DE CIRCULATION		14
Section I Dispositions applicables à l’implantation et au tracé des rues		14
4.1	Conformité au plan d’urbanisme	14
4.2	Tracé des rues et dispositions du règlement de zonage.....	14
4.3	Tracé des voies de circulation à l'intérieur des aires à risque de mouvement de sol	14
4.4	Prise en compte de la nature du sol	15
4.5	Dispositions relatives aux voies publiques ou privées en bordure d’un lac ou d’un cours d’eau.....	15
4.5.1	Dispositions générales.....	15
4.5.2	Dispositions particulières	15
4.6	Dispositions applicables au tracé des rues lorsque des services d’utilité publique sont en place	16
4.7	Orientation du tracé	16
Section II Dispositions applicables à l’aménagement des rues		16
4.8	Pente longitudinale des rues	16
4.9	Linéarité des rues.....	16
4.10	Emprise des rues.....	16
4.10.1	Généralités	16
4.10.2	Dispositions particulières à une opération cadastrale affectant une rue existante	17
Section III Culs-de-sac.....		17
4.11	Généralités.....	17
4.12	Cercle de virage.....	17
4.13	Longueur d’un cul-de-sac.....	17
Section IV Intersections		17
4.14	Angles des intersections	17

4.15	Distance minimale entre deux intersections	17
4.16	Intersection donnant sur une courbe	17
Section V	Îlots	18
4.17	Longueur des îlots	18
4.18	Largeur des îlots	18
Section VI	Voies piétonnes ou cyclables.....	18
4.19	Exigences de voies piétonnes ou cyclables.....	18
4.20	Largeur minimale	18
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS S’APPLIQUANT AUX TERRAINS		19
Section I	Généralités	19
5.1	Terrains et zonage.....	19
5.2	Orientation des terrains.....	19
5.3	Terrains et usages	19
Section II	Dispositions applicables à la superficie et aux dimensions minimales des terrains	19
5.4	Généralités.....	19
5.5	Dispositions applicables aux terrains desservis	20
5.5.1	Terrains desservis en vue d'un usage résidentiel	20
5.5.2	Terrains desservis utilisés aux fins d'un usage autre que résidentiel	20
5.5.3	Terrains riverains desservis	21
5.6	Dispositions applicables aux terrains partiellement desservis	21
5.6.1	Dispositions générales.....	21
5.6.2	Dispositions particulières aux terrains vacants et enclavés	21
5.7	Dispositions relatives aux terrains non desservis	22
5.7.1	Dispositions générales.....	22
5.7.2	Dispositions particulières aux terrains vacants et enclavés non desservis	22
5.8	Dispositions applicables aux terrains desservis situés dans le corridor riverain d’un lac ou d’un cours d’eau	23

5.9	Dispositions particulières applicables terrains de villégiature situés en terres publiques (domaine de l'état).....	23
5.10	Dispositions particulières aux postes d'essence, stations-service et aux usages liés à la vente ou la location de véhicules ou équipements mobiles.....	23
5.10.1	Dimensions et superficie du terrain d'un poste d'essence ou station-service .	23
5.10.2	Dimensions et superficie du terrain d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou d'équipements mobiles.....	23
5.11	Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collective et ensemble résidentiel	23
5.11.1	Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cas d'une opération cadastrale comportant trois (3) terrains ou plus.....	24
5.11.2	Dispositions applicables aux ensembles de villégiature collective	24
5.12	Dispositions particulières aux terrains comprenant un usage secondaire de ferme.....	24
5.13	Dispositions particulières aux terrains subordonnés.....	25
5.13.1	Disposition générale	25
5.13.2	Conditions applicables.....	25
5.14	Dispositions particulières aux sites d'enfouissement de résidus ligneux.....	25
5.14.1	Disposition générale	25
5.14.2	Dispositions particulières	25
5.15	Dispositions applicables aux réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication	26
CHAPITRE 6 – DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS		27
Section I	Le domaine d'application et les généralités.....	27
6.1	Généralités.....	27
6.2	Reconnaissance de droits acquis	27
Section II	Les terrains ou les lots dérogatoires.....	27
6.3	Implantation sur un terrain dérogatoire.....	27
6.4	Agrandissement ou modification.....	27
Section III	Droit acquis à une opération cadastrale	28

6.5	Terrain décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré.....	28
6.6	Terrain formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé.....	28
6.7	Terrain réduit par une expropriation.....	29
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS FINALES.....		30
7.1	Contravention au règlement et dispositions applicables	30
7.2	Pénalité	30
7.3	Recours de droit civil.....	31

LISTE DES TABLEAUX

Composantes pour une aire extractive	10
Superficie et des dimensions minimales des terrains desservis à usage principal résidentiel	20
Superficie et dimensions minimales des terrains partiellement desservis	21
Superficie et dimensions minimales des terrains non desservis.....	22
Tableau des amendes	30

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 18-944

OBJET

Régir le lotissement dans la ville de Saint-Félicien, en conformité des objectifs du plan d'urbanisme adopté par la Ville sous le Règlement 18-942, de même qu'en conformité des objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Domaine-du-Roy et des dispositions de son document complémentaire.

PRÉAMBULE

Attendu qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), le conseil municipal a adopté un plan d'urbanisme sous le Règlement 18-942;

Attendu qu'un schéma d'aménagement et de développement est en vigueur à l'intérieur de la de la MRC du Domaine-du-Roy et que la loi prescrit la conformité du règlement de lotissement aux objectifs de ce schéma et aux dispositions de son document complémentaire;

Attendu que ces règlements d'urbanisme comprennent aussi des règlements de zonage (18-943), de construction (18-945), sur les permis et certificats (18-946), sur les dérogations mineures (18-947), sur les plans d'aménagement d'ensemble (18-948), sur les usages conditionnels (18-950), sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (18-949), sur la constitution du comité consultatif d'urbanisme (00-515 et ses amendements) de même que sur les projets particuliers de constructions, de modification d'occupation d'un immeuble (18-951).

Attendu qu'il y a lieu d'abroger tout autre règlement portant sur le même objet en particulier le Règlement de lotissement numéro 03-601, et ses amendements en vigueur et de les remplacer par le présent règlement;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été adopté à la séance a été adopté à la séance du conseil tenue le 9 avril 2018.

À ces causes:

Tel qu'il a été proposé par monsieur Gervais Laprise, il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le conseil ce qui suit :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé : « Règlement de lotissement de la Ville de Saint-Félicien ».

1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par le conseil municipal de Saint-Félicien et portant sur le même objet, plus particulièrement le Règlement de lotissement numéro 03-601 et ses amendements en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements, jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Félicien et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 Terrains affectés

À compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, tous les terrains ou parties de terrains doivent être lotis en conformité des dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de lotissement a été émis avant son entrée en vigueur et qu'une opération cadastrale est réalisée dans les six (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement s'applique.

1.7 Annulation

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'a pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement.

1.8 Amendements

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur. Lorsqu'un amendement modifie les dimensions des terrains pour une ou plusieurs zones, cet amendement modifie le cahier des spécifications.

1.9 Règlements et lois

Aucun article ni aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.10 Application du règlement de lotissement

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur des bâtiments. Il est nommé par résolution du conseil. Ses pouvoirs et attributions sont déterminés au règlement sur les permis et certificats. Il peut y avoir plusieurs inspecteurs des bâtiments.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SECTION I GÉNÉRALITÉS

2.1 Structure du règlement

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des chiffres romains commençant à « I » au début de chaque chapitre. Dans chaque chapitre, les articles sont identifiés par des numéros allant jusqu'à deux décimales et commençant avec le numéro de référence du chapitre concerné. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres allant jusqu'à une décimale. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée.

L'exemple suivant illustre la structure générale du règlement :

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION I TITRE DE LA SECTION

ARTICLE 1.1 Titre de l'article

Texte Alinéa

1. Paragraphe

a. Sous-paragraphe

2.2 Incompatibilité des dispositions générales et particulières

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les terrains ou à un terrain en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

2.3 Interprétation du texte

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Pour des raisons de commodité le masculin inclut le féminin. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.4 Interprétation des tableaux, illustrations, graphiques, schémas et symboles

Les tableaux, illustrations, graphiques, schémas ou symboles illustrant certaines définitions ou normes font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas d'incompatibilité entre le texte et les tableaux, les graphiques, les schémas, les symboles, les illustrations et les autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas d'incompatibilité entre un tableau et les autres formes d'expression à l'exclusion du texte, les composantes du tableau prévalent.

2.5 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

2.6 Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots, termes et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis au chapitre 2 du règlement de zonage ont le sens et la signification qui leur sont accordés au dit règlement. Les mots, termes et expressions non définis par ce chapitre conservent leur signification habituelle.

2.7 Dispositions interprétatives du plan de zonage

Les dispositions d'interprétation du plan de zonage du règlement de zonage de la Ville de Saint-Félicien en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

2.8 Dispositions interprétatives du cahier des spécifications

Les dispositions d'interprétation du cahier de spécifications énoncées au règlement de zonage de la Ville de Saint-Félicien en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

CHAPITRE 3 – APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION I GÉNÉRALITÉS

3.1 Règles générales

Toute opération cadastrale effectuée sur le territoire de la ville doit être conforme à l'ensemble des dispositions du présent règlement, sous réserve du chapitre sur les dérogations et droits acquis. Dans le cas d'un bâtiment relié à un équipement de services publics, les dispositions du chapitre 5 peuvent ne pas s'appliquer intégralement si un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a été approuvé par le conseil.

Une opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet :

1. De rendre un terrain existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigée en vertu du présent règlement;
2. D'aggraver la dérogation d'un terrain dérogatoire existant;
3. De rendre dérogatoire au règlement de zonage l'implantation d'un bâtiment ou d'une construction.

3.2 Nécessité de l'approbation

Le propriétaire de tout terrain qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celle relative à une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments un plan de projet de lotissement, que ce plan prévoie ou non des rues.

3.3 Conformité au plan d'urbanisme

Toute opération cadastrale doit être conforme au plan d'urbanisme de la ville, au regard des voies de circulation qui y sont identifiées, soit existantes, soit projetées.

SECTION II APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.4 Identification des voies de circulation

Les voies de circulation véhiculaires, cyclables ou piétonnes comprises dans une opération cadastrale, les servitudes et droits de passages qu'elles soient publiques ou privées, doivent être identifiées par un ou des numéros de lots distincts. Lorsqu'il existe une servitude ou un droit de passage affectant le lot, il doit être identifié.

3.5 Cession de terrain à des fins de voies de circulation publique

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.6 Cession de terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

3.6.1 Opérations cadastrales concernées

Les dispositions de l'article 3.6 s'appliquent à toute opération cadastrale liée à un usage de nature autre que municipale, et autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots. Elles s'appliquent aussi :

- 1) Dans le cas d'un immeuble faisant l'objet d'un redéveloppement et nécessitant une opération cadastrale;
- 2) Ou dans le cas où un permis de construction est demandé en vue de la mise en place d'un bâtiment sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

3.6.2 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par le conseil, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit :

- 1) Soit céder à la Ville, une superficie de terrain équivalent à dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil convient pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de terrains de jeux, de sentier piéton ou piste cyclable ou encore pour le maintien ou l'aménagement d'un espace naturel;
- 2) Soit verser une somme équivalente à dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain concerné;
- 3) Soit céder une partie du terrain et verser une partie en argent. Le total de la valeur de la partie du terrain cédé et la somme d'argent versée ne doit pas excéder dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain compris dans le plan.

Nonobstant le paragraphe 1), la Ville et le propriétaire peuvent convenir aux mêmes conditions que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la ville, mais qui n'est pas compris dans le plan.

3.6.3 Règles de calcul pour l'établissement de la valeur du terrain devant être cédé

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du terrain devant être cédé visé à l'article précédent :

1) Valeur du terrain

Option 1 : La valeur du terrain ou du site devant être cédé est considérée à la date de réception de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale selon le cas. Elle est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie au frais du propriétaire, par un évaluateur agréé et mandaté par la Ville;

Option 2 : La valeur est établie au rôle d'évaluation pour le terrain. Si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date de la demande de permis de construction ou de lotissement, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle l'établissement de sa valeur est effectué comme suit. Cette valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les dispositions établies au paragraphe qui précède s'appliquent;

2) Inclusion et exclusion du calcul :

Est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville en vertu de cet article. Est exclue du calcul, toute partie du terrain qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;

3) Valeur et date de l'opération cadastrale :

La valeur du terrain à être considérée est celle au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois (3) années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être révisée en appliquant les dispositions de l'article 3.6.

Le versement des sommes en cause sont exigibles lors de l'émission du permis de lotissement.

3.6.4 Contestation de la valeur du terrain

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Ville.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1). Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté à cette fin par la Ville.

3.6.5 Exemption de la cession

Les dispositions de l'article 3.6 ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales ayant pour objet de délimiter des terrains déjà occupés, aux opérations cadastrales dont il résulte deux terrains ou moins, ni celle relative à une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

3.6.6 Fonds spécial

Le produit du paiement exigé à l'article 3.6 doit être versé dans un fonds qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, sentier piéton, piste cyclable, espace naturel, un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation, le maintien d'un parc ou terrains de jeux. Dans le cas d'un terrain cédé à la Ville, il ne peut être utilisé que pour des parcs, des terrains de jeux, sentiers piétons, pistes cyclables ou espaces naturels.

En dépit de l'alinéa précédent, la Ville peut disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute façon approuvées par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis pour fins d'établissement de parcs, terrains de jeux, sentiers piétons, pistes cyclables et espaces naturels et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

3.7 Servitudes requises

Le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet d'une opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.8 Services d'utilité publique

Le conseil peut, lors de l'approbation d'une opération cadastrale, déterminer la localisation des servitudes et des droits de passage qui doivent être consentis, notamment à l'égard des services d'utilité publique d'aqueduc, d'égout, d'électricité ou autres et devant faire l'objet d'un contrat dûment enregistré.

3.9 Présentation du plan

Le propriétaire doit présenter son plan de projet de lotissement portant sur un territoire plus large que le terrain visé par l'opération cadastrale.

3.10 Paiement des taxes municipales

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.11 Accès à une rue ou à un droit de passage

Tout nouveau lot doit être adjacent à une rue publique ou privée, conforme aux exigences du présent règlement ou bénéficiant d'un droit acquis, ou être accessible par un droit de passage consenti par un acte notarié enregistré, d'une largeur minimale de neuf mètres (9 m) et donnant accès à un maximum de deux (2) lots.

Nonobstant le premier alinéa, les opérations cadastrales suivantes sont soustraites à l'application du présent article:

1. Une opération cadastrale visée au chapitre 6 du présent règlement relativement au droit acquis à une opération cadastrale;
2. Une opération cadastrale créant un lot uniquement dans le but de le joindre à un autre lot afin d'augmenter la superficie de celui-ci, à condition que le propriétaire s'engage à conserver les deux lots dans la même propriété foncière.

3.12 Dispositions applicables à une opération cadastrale touchant une aire extractive

Une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive, lorsqu'elle est requise, doit faire en sorte que l'aire en cause de même que le chemin y donnant accès soient situés à une distance minimale de soixante-quinze mètres (75 m) de tout lac ou cours d'eau.

Lorsqu'elle est requise, une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive doit faire en sorte que l'aire d'exploitation d'une carrière ou sablière soit située à une distance minimale énoncée au tableau qui suit pour les composantes qui sont inscrites.

COMPOSANTES POUR UNE AIRE EXTRACTIVE

COMPOSANTES	INTERDICTION	CARRIÈRE	SABLIÈRE	TOURBIÈRE
Territoire situé en zone résidentielle, commerciale, mixte	X	600 m	150 m	100 m
Habitation sauf celle du propriétaire ou de l'exploitant		600 m	150 m	100 m
Zone de villégiature	X	600 m	600 m	200 m
Ruisseau, rivière, lac, marécage		75 m	75 m	
Puits, source ou autre site de prélèvement d'eau servant à la consommation humaine		1000 m	1000 m	1000 m
Réserve écologique, territoire d'intérêt particulier		100 m	100 m	100 m

Voie d'accès		25 m (n1)	25 m (n1)	25 m (n1)
Voie publique (nouvelle carrière, sablière ou tourbière)		70 m	35 m	35 m
Terrain voisin		10 m	10 m	10 m

Note 1 (n1) : Doivent être situées à vingt-cinq mètres (25 m) de :

- *Toute habitation (sauf celle du propriétaire du terrain ou de l'exploitant de la carrière);*
- *École ou autre établissement d'enseignement;*
- *Tout temple religieux;*
- *Tout terrain de camping;*
- *Centre local de services communautaires;*
- *Centre hospitalier;*
- *Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse;*
- *Centre d'hébergement et de soins de longue durée;*
- *Centre de réadaptation;*
- *Toutes constructions ou immeubles visés par la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris (chapitre S-5)*

L'aire d'exploitation d'une nouvelle carrière ou sablière ne peut être située à l'intérieur des limites d'un périmètre d'urbanisation, sauf sur les terres privées où le droit aux substances minérales de surface a été révoqué en faveur de l'État depuis le 1^{er} janvier 1966 ainsi que sur les terres publiques. Aucune nouvelle carrière ou sablière ne peut être située à l'intérieur des limites d'un territoire sous affectation de conservation si le territoire, qu'il soit public ou privé est soustrait à l'activité minière par une loi, à titre d'exemple : une réserve naturelle privée ou un refuge biologique.

Dans la bande minimale de soixante-dix mètres (70) mètres séparant une nouvelle carrière ou sablière d'une voie publique, l'exploitant doit s'assurer de maintenir la couverture végétale s'il est le propriétaire ou locataire du terrain. En l'absence d'une couverture végétale adéquate, l'exploitant doit remettre cette bande en production forestière. Si la nature du sol ne le permet pas, une clôture ayant une hauteur minimale de deux mètres cinquante (2,5 m) doit être aménagée en pourtour de l'aire d'exploitation face à la voie publique.

3.13 Dispositions applicables à une opération cadastrale dans une zone à risque de mouvement de sol

3.13.1 Dispositions générales

Une opération cadastrale en vue d'implanter un bâtiment ou un terrain de camping dans une zone à risque de mouvement de sol identifiée au plan de zonage est interdit.

En dépit de l'alinéa précédent, une opération cadastrale peut être envisageable sur la présentation d'une étude géotechnique laquelle évalue les conditions actuelles de stabilité du site afin de statuer sur son degré de stabilité et, le cas échéant, sur les mesures préventives à prendre pour maintenir sa stabilité afin de le rendre sécuritaire. L'étude doit confirmer que l'implantation d'un bâtiment ou d'un terrain de camping sur le terrain ou le lot est sécuritaire. Cette première étude n'exclut en rien celle qui devra être exigée si, subséquemment, une intervention envisagée sur le terrain loti s'effectue dans une zone de contraintes. Dans cette éventualité, le but de l'étude est de s'assurer que la construction du bâtiment et les travaux nécessaires à son implantation n'auront pas d'impacts négatifs sur la stabilité du talus et, le cas échéant, sur les moyens à prendre pour maintenir cette dernière.

3.13.2 Exigences quant au contenu de l'étude géotechnique applicable au lotissement en vue d'implanter un bâtiment ou un terrain de camping

L'étude géotechnique doit être réalisée, signée et scellée par un ingénieur en géotechnique. Elle doit évaluer les conditions actuelles de stabilité du site afin de statuer sur son degré de stabilité et, le cas échéant, sur les mesures préventives à prendre pour maintenir sa stabilité afin de le rendre sécuritaire. L'étude doit confirmer que l'implantation d'un bâtiment ou d'un terrain de camping sur le lot est sécuritaire.

À cette fin, le propriétaire ou le promoteur doit fournir un plan d'ensemble du projet de lotissement (lots et rues) en vue de l'étude géotechnique à faire réaliser. Le plan d'ensemble doit être réalisé par un arpenteur-géomètre ou un urbaniste.

L'étude doit préciser des recommandations quant aux précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude. Le conseil peut s'enquérir d'une contre-expertise s'il ne se trouve pas satisfait des résultats de l'étude déposée par le requérant.

3.14 Disposition applicable aux réseaux d'utilité publique à l'extérieur d'un périmètre urbain

Sous réserve d'une zone urbaine secondaire, reconnue par le schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Domaine-du-Roy, la construction d'un réseau d'utilité publique est interdite pour l'ouverture d'une nouvelle rue hors d'un périmètre urbain. Malgré ce qui précède, une telle construction est autorisée sur l'ensemble du territoire lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité publique l'obligent.

3.15 Cause d'invalidité d'une opération cadastrale

L'approbation donnée par la Ville devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

1. Le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé;
2. Le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les quarante-cinq (45) jours de la date de son approbation.

3.16 Dispositions particulières à un plan d'aménagement d'ensemble

Dans le cas où un plan d'aménagement d'ensemble est produit en conformité des dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, la superficie des terrains individuels peut être moindre que la superficie requise à ce règlement, pourvu que la superficie de l'ensemble soit un multiple des superficies requises pour chacun des bâtiments principaux et que le maintien de cet ensemble soit garanti par acte notarié.

3.17 Dispositions particulières applicables aux opérations cadastrales dans le secteur de la Pointe de Saint-Méthode

3.17.1 Zones visées

Les zones visées par ce chapitre sont illustrées au plan de zonage et sont déterminées au cahier des spécifications.

3.17.2 Restrictions aux opérations cadastrales

À l'intérieur des zones visées par ce chapitre, aucune opération cadastrale ne peut être effectuée en vue d'y ajouter un ou plusieurs bâtiments principaux.

Les restrictions prévues au premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales de la zone 33 V dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé par la Ville de Saint-Félicien, en conformité de l'application de son règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Règlement 24-122

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ÎLOTS ET AUX VOIES DE CIRCULATION

SECTION I DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION ET AU TRACÉ DES RUES

4.1 Conformité au plan d'urbanisme

Tout tracé de rues doit être conforme au plan d'urbanisme de la ville, au regard des voies de circulation qui y sont identifiées, soit existantes, soit projetées. Lorsque des plans de projet de lotissement prévoyant une ou des rues lui sont présentés, le conseil peut prescrire la manière dont ces voies publiques et privées peuvent être tracées, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées.

En dépit de ce qui précède, dans le cas d'une rue projetée, la conformité dont il est fait mention à l'alinéa précédent n'empêche pas que les plans définitifs d'une rue puissent permettre des ajustements de détail.

L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel, commercial ou industriel est prohibée dans les affectations urbaines secondaire, agricole (dynamique, viable et en dévitalisation), agroforestière et de conservation. Elle est aussi interdite à des fins résidentielles dans les aires d'affectation forestière, industrielle et publique à caractère récréatif. Dans le cas d'une aire résidentielle planifiée dans le cadre d'un programme particulier d'urbanisme dans une zone urbaine secondaire, une desserte commune à une grappe résidentielle peut être effectuée.

L'ouverture ou le prolongement d'une rue afin de rendre accessible un secteur de développement faisant partie d'un espace sous affectation de villégiature est autorisé. Toutefois, les constructions résidentielles ou commerciales en bordure de cette rue sont prohibées.

4.2 Tracé des rues et dispositions du règlement de zonage

Le tracé des rues doit être adapté aux usages autorisés au règlement de zonage, afin d'en permettre l'exercice, et doit tenir compte des dispositions de ce règlement ayant trait aux normes d'implantation prescrite en ce qui a trait aux usages desservis par les rues et aux dispositions particulières applicables en certaines circonstances.

4.3 Tracé des voies de circulation à l'intérieur des aires à risque de mouvement de sol

Toute nouvelle voie de circulation prévue au sommet d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à vingt-cinq pour cent (25 %) doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de cinq (5) fois la hauteur du talus.

Toute nouvelle voie de circulation prévue au pied d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à vingt-cinq pour cent (25 %) doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de deux (2) fois la hauteur du talus.

Toutefois, les distances entre une nouvelle voie de circulation et le sommet du talus ou le pied du talus peuvent être moindres, si une étude réalisée par un ingénieur en géotechnique certifie l'absence de risque. Si des travaux de stabilisation du terrain sont nécessaires, ces ouvrages sont prescrits et ledit ingénieur devra remettre un rapport certifiant l'exécution des travaux de stabilisation.

4.4 Prise en compte de la nature du sol

Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, éviter les tourbières, les terrains marécageux, les autres milieux humides, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain 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 de services d'utilité publique. En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, et rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

4.5 Dispositions relatives aux voies publiques ou privées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

4.5.1 Dispositions générales

La distance minimale entre toute nouvelle voie publique ou privée et un cours d'eau ou un lac, doit être au minimum de :

- 1) Soixante mètres (60 m) dans le cas d'un terrain partiellement ou non desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 2) Quarante-cinq mètres (45 m) dans le cas d'un terrain desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 3) En deçà de telle distance d'un plan d'eau, seule une voie permettant d'accéder à un équipement ou à une construction tel un équipement touristique ou une résidence est autorisée.

4.5.2 Dispositions particulières

Lorsque la morphologie du terrain ou un obstacle majeur ne permet pas de se conformer à ces exigences et dans ce strict cas, ces distances pourront être moindres, sans jamais être inférieures à quinze mètres (15 m). Le promoteur devra cependant faire la démonstration, grâce à une étude réalisée par un professionnel, qu'il est impossible d'obtenir les mêmes résultats, ou l'équivalent, en respectant la distance minimale prescrite. Nonobstant ce qui précède, la construction de chemins forestiers est assujettie aux normes prévues à la Loi sur les forêts et à ses règlements d'application.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, ni aux sentiers piétonniers et aux pistes cyclables.

Dans une zone à risque d'inondation présentant une récurrence de crue de vingt (20) ans, ou à défaut de l'identification de la récurrence de crue, aucune nouvelle voie de communication ne peut faire l'objet d'un permis de lotissement.

4.6 Dispositions applicables au tracé des rues lorsque des services d'utilité publique sont en place

Dans le cas où une infrastructure liée à un service d'utilité publique d'aqueduc ou d'égout est en place sur un terrain visé par une opération cadastrale, le tracé des rues doit emprunter une semblable emprise, à moins qu'il n'en soit démontré une impossibilité ou le caractère défavorable au projet.

4.7 Orientation du tracé

De façon générale, l'orientation dominante des rues doit privilégier l'axe des vents dominants (est-ouest).

SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DES RUES

4.8 Pente longitudinale des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 pour cent (0,5 %), ni supérieure à dix pour cent (10 %), sauf sur une longueur maximale de soixante mètres (60 m), où elle peut atteindre douze pour cent (12 %).

À moins de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue dans un rayon de trente mètres (30 m) d'une intersection ne doit pas dépasser cinq pour cent (5 %).

4.9 Linéarité des rues

Dans les secteurs résidentiels, les segments rectilignes des rues ne doivent pas excéder trois cents mètres (300 m) de longueur.

4.10 Emprise des rues

4.10.1 Généralités

La largeur minimale de l'emprise des rues est prescrite en fonction de l'identification de ces rues au plan d'urbanisme. Elle s'établit comme suit :

- 1) Voie nationale : Trente mètres (30 m);
- 2) Artère ou collectrice majeure : Vingt mètres (20 m);
- 3) Desserte : Quinze mètres (15 m).

4.10.2 Dispositions particulières à une opération cadastrale affectant une rue existante

Dans le cas où une rue est existante à l'entrée en vigueur du présent règlement, une opération cadastrale ne peut faire en sorte de restreindre à moins de quinze mètres (15 m) la largeur d'une rue. Nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale peut confirmer une emprise existante, s'il est démontré que le terrain nécessaire pour assurer le respect de la norme énoncée au présent article ne peut être acquis.

SECTION III CULS-DE-SAC

4.11 Généralités

Un cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un site dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

4.12 Cercle de virage

Un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à trente mètres (30 m).

4.13 Longueur d'un cul-de-sac

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne doit pas être supérieure à cent vingt-cinq mètres (125 m). Toutefois, cette longueur peut être augmentée à deux cents mètres (200 m), lorsqu'il est prévu et aménagé, sur la périphérie du cercle de virage, une voie piétonne.

SECTION IV INTERSECTIONS

4.14 Angles des intersections

Les intersections doivent être en forme de « T » et à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre, pourvu que cet angle soit entre soixante-quinze (75) et quatre-vingt-dix (90) degrés.

4.15 Distance minimale entre deux intersections

Sur une même rue, la distance de centre à centre entre deux (2) intersections doit être à une distance minimale de soixante mètres (60 m).

4.16 Intersection donnant sur une courbe

Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est moindre que cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m). Une intersection ne doit pas être située du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est moindre que cent vingt mètres (120 m). Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à quatre-vingt-douze mètres (92 m) à moins de trente-cinq mètres (35 m) d'une intersection.

SECTION V ÎLOTS

4.17 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à quatre cents mètres (400 m). Cette distance peut toutefois être portée à six cent soixante mètres (660 m) si une voie piétonne ou cyclable d'une largeur minimale de trois mètres (3 m) est prévue vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

4.18 Largeur des îlots

À moins que les caractéristiques du terrain ne le permettent pas, l'implantation des rues doit faire en sorte qu'en zone résidentielle, la largeur des îlots soit suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés.

SECTION VI VOIES PIÉTONNES OU CYCLABLES

4.19 Exigences de voies piétonnes ou cyclables

Lorsqu'une opération cadastrale prévoit plus de dix (10) terrains, une voie piétonne ou cyclable peut être exigée par le conseil, là où il le juge opportun, afin de favoriser la circulation des piétons et cyclistes. Dans cette éventualité, les espaces concernés doivent être assimilés à ceux requis pour fins de parcs, en conformité aux dispositions du présent règlement. L'aménagement de ces voies est à la charge de la Ville.

4.20 Largeur minimale

La largeur minimale d'une voie piétonne et cyclable bidirectionnelle est de trois mètres (3 m). Une voie cyclable et piétonne unidirectionnelle peut avoir deux mètres cinquante (2,5 m).

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX TERRAINS

SECTION I GÉNÉRALITÉS

5.1 Terrains et zonage

Lors d'une opération cadastrale, la superficie et les dimensions d'un terrain doivent être conformes aux dispositions du présent chapitre compte tenu des usages concernés. En outre, elles doivent permettre le respect des dispositions du règlement de zonage.

5.2 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent être, de façon générale, perpendiculaires à la ligne de rue. Malgré ce qui précède, elles peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, lorsqu'il est justifié de le faire pour des motifs liés aux aspects techniques du lotissement (adoucissement des pentes, homogénéité de la superficie des terrains, etc.), ou au dégagement de perspectives. Une telle exception ne peut toutefois se justifier que par la géométrie des lots originaires, ou environnementaux, le cas échéant. L'orientation des terrains doit également viser à les mettre à l'abri des vents dominants et à y favoriser un ensoleillement optimal.

5.3 Terrains et usages

Les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains s'appliquent à tous les usages principaux identifiés au règlement de zonage. Nonobstant ce qui précède, elles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés à un réseau de gaz ou d'électricité, de téléphonie ou autre infrastructure et équipement semblable. Toutefois, dans le cas des postes de relais ou de transformation, les normes s'appliquent.

SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

5.4 Généralités

Les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains sont établies à la présente section. Elles peuvent aussi être incluses au cahier des spécifications. En cas d'incompatibilité entre les dispositions contenues au cahier des spécifications et celles dans cette section, les dispositions du cahier prévalent.

Pour l'application de la présente section, un terrain est considéré comme riverain lorsqu'il est situé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100 m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300 m) d'un lac.

5.5 Dispositions applicables aux terrains desservis

Dans le cas de terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout, la superficie et les dimensions minimales prescrites à l'égard des terrains sont énoncées aux articles 5.5.1, 5.5.2 et 5.5.3 et chacune des normes de dimension et de superficie est prescrite en vertu du présent règlement.

5.5.1 Terrains desservis en vue d'un usage résidentiel

Dans le cas des terrains desservis et lotis en vue d'un usage résidentiel, la superficie et les dimensions minimales de ces terrains doivent respecter les normes énoncées au tableau suivant. Lorsque la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas identifiées au tableau, la superficie et les dimensions du terrain doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.

SUPERFICIE ET DES DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS À USAGE PRINCIPAL RÉSIDENTIEL

USAGE RÉSIDENTIEL	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)		PROFONDEUR MINIMALE (m)
		TERRAIN INTÉRIEUR	TERRAIN D'ANGLE OU TRANSVERSAL	
Unifamilial isolé	550	16	20	30
Unifamilial jumelé	360	12	19	30
Bifamilial et trifamilial isolé	600	20	24	30
Bifamilial et trifamilial jumelé	560	18	22	30
Unifamilial contigu	180	6	10	30
Bifamilial et trifamilial contigu		6,0 Note 2	Note 1	30
Multifamilial ou communautaire			Note 1	30
Maison unimodulaire	400	14	18	30
Minimaison	350	13	15	20

Notes:

1. La largeur minimale doit être augmentée de quatre mètres (4 m);
2. Dans le cas d'un bâtiment contigu, la largeur minimale d'un terrain correspond à celle de l'unité d'habitation concernée. Toutefois, la largeur attribuée à une unité d'extrémité doit permettre une marge latérale de six mètres (6 m).
3. Lorsque des normes ne sont pas inscrites, les normes relatives au terrain doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.

Règlement 24-122

5.5.2 Terrains desservis utilisés aux fins d'un usage autre que résidentiel

Dans le cas des terrains desservis utilisés à des fins autres que résidentielles, leur superficie et leurs dimensions doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage. Toutefois, la profondeur de tels terrains ne doit pas être inférieure à trente mètres (30 m).

5.5.3 Terrains riverains desservis

Dans le cas d'un terrain riverain desservi, les normes applicables à la superficie, à la profondeur et la largeur minimale d'un terrain s'énoncent comme suit :

- 1) Superficie minimale : 675 mètres carrés (m²);
- 2) Largeur minimale : 15 mètres (m);
- 3) Profondeur minimale : 45 mètres (m).

Dans le cas où une route est déjà en place et ne permet pas que le terrain n'atteigne cette profondeur, la profondeur d'un terrain peut être moindre que quarante-cinq mètres (45 m), sans toutefois être moindre que trente mètres (30 m).

5.6 Dispositions applicables aux terrains partiellement desservis

5.6.1 Dispositions générales

Dans le cas de terrains partiellement desservis par des services d'aqueduc ou d'égout, les terrains doivent respecter la superficie et les dimensions prescrites au tableau suivant :

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS

	EMPLACEMENT SITUÉ À MOINS DE 100 MÈTRES (100 M) D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES (300 M) D'UN LAC		EMPLACEMENT SITUÉ À PLUS DE 100 MÈTRES (100 M) D'UN COURS D'EAU OU À PLUS DE 300 MÈTRES (300 M) D'UN LAC
	RIVERAIN	NON RIVERAIN	
Superficie minimale (m ²)	2 000	2000	1 500
Largeur minimale (m)	30	25	25
Profondeur moyenne (m)	60	60	60

Règlement 24-122

5.6.2 Dispositions particulières aux terrains vacants et enclavés

Nonobstant les dispositions de l'article 5.6.1, dans le cas d'un terrain vacant situé à l'intérieur du corridor riverain, compris entre deux ou plusieurs terrains bâtis, ou limité par la présence d'infrastructures et dans le cas strict où il ne peut satisfaire pour ces raisons aux dispositions du tableau précédent, la superficie et les dimensions minimales du terrain peuvent être comme suit :

- 1) Superficie minimale : 1 500 mètres carrés (m²);
- 2) Largeur minimale (en front du plan d'eau) : 20 mètres (m);

3) Profondeur moyenne : 50 mètres (m).

Toutefois, le terrain en cause doit avoir les dimensions et une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'installations septiques conformes aux exigences des lois et règlements en vigueur.

5.7 Dispositions relatives aux terrains non desservis

5.7.1 Dispositions générales

Dans le cas de terrains non desservis par des services d'aqueduc et d'égout, les terrains doivent respecter la superficie et les dimensions prescrites au tableau suivant :

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS

	EMPLACEMENT SITUÉ À MOINS DE 100 MÈTRES (100 M) D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES (300 M) D'UN LAC	EMPLACEMENT SITUÉ À PLUS DE 100 MÈTRES (100 M) D'UN COURS D'EAU OU À PLUS DE 300 MÈTRES (300 M) D'UN LAC
Superficie minimale (m ²)	4 000	3 000
Largeur minimale (m)	50	50
Profondeur moyenne (m)	75	60

Règlement 24-122

5.7.2 Dispositions particulières aux terrains vacants et enclavés non desservis

En dépit des dispositions de l'article 5.8, dans le cas d'un terrain vacant situé à l'intérieur du corridor riverain, compris entre deux ou plusieurs terrains bâtis, ou limité par la présence d'infrastructures et dans le cas strict où il ne peut satisfaire pour ces raisons aux dispositions du tableau précédent, la superficie et les dimensions minimales du terrain peuvent être comme suit :

- 1) Superficie minimale : 2 000 mètres carrés (m²);
- 2) Largeur minimale (en front du plan d'eau) : 35 mètres (m);
- 3) Profondeur moyenne : 50 mètres (m).

Toutefois, le terrain en cause doit avoir les dimensions et une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'installations septiques conformes aux exigences des lois et règlements en vigueur.

5.8 Dispositions applicables aux terrains desservis situés dans le corridor riverain d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur du corridor riverain d'un lac ou cours d'eau, riverain et desservi par des infrastructures d'aqueduc et d'égout, la profondeur minimale d'un tel terrain doit être de quarante-cinq mètres (45 m). Toutefois, dans le cas où une route est en place et ne permet pas que le terrain atteigne cette profondeur, elle peut être moindre que quarante-cinq mètres (45 m) sans être moindre que trente mètres (30 m).

Dans le cas des terrains non riverains situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain d'un lac ou d'un cours d'eau, la profondeur minimale est fixée à trente mètres (30 m).

5.9 Dispositions particulières applicables terrains de villégiature situés en terres publiques (domaine de l'état)

Lorsqu'un usage de villégiature est autorisé en terres publiques (domaine de l'état), la superficie et les dimensions minimales d'un terrain, qu'il soit riverain ou non sont les suivantes :

- 1) Superficie minimale : 4 000 mètres carrés (m²);
- 2) Largeur minimale : 50 mètres (m);
- 3) Profondeur minimale : 80 mètres (m).

5.10 Dispositions particulières aux postes d'essence, stations-service et aux usages liés à la vente ou la location de véhicules ou équipements mobiles

5.10.1 Dimensions et superficie du terrain d'un poste d'essence ou station-service

La largeur minimale du terrain doit être de quarante mètres (40 m) dans le cas d'un terrain desservi ou partiellement desservi et de cinquante mètres (50 m) dans le cas d'un terrain non desservi. La superficie minimale du terrain doit être de mille quatre cents mètres carrés (1 400 m²). Dans le cas où un lave-auto est exploité, la superficie minimale du terrain doit être de deux mille huit cents mètres carrés (2 800 m²).

Malgré l'alinéa précédent, dans le cas d'un terrain partiellement ou non desservi, si la superficie minimale exigée aux articles 3.16 et 5.7 est supérieure, celle-ci prévaut.

5.10.2 Dimensions et superficie du terrain d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou d'équipements mobiles

La largeur minimale du terrain doit être de trente mètres (30 m) dans le cas d'un terrain desservi ou partiellement desservi et de cinquante mètres (50 m) dans le cas d'un terrain non desservi. La superficie minimale du terrain d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles doit être de mille mètres carrés (1 000 m²) dans le cas d'un terrain desservi. Dans le cas d'un terrain partiellement ou non desservi, la superficie minimale du terrain doit respecter les dispositions des articles 3.16, 5.6 et 5.7.

5.11 Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collective et ensemble résidentiel

5.11.1 Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cas d'une opération cadastrale comportant trois (3) terrains ou plus

Un plan d'aménagement d'ensemble préparé en vertu de l'application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est exigé lorsqu'une opération cadastrale réalisée dans une zone de villégiature au sens du règlement de zonage porte sur trois (3) terrains ou plus. Un tel plan d'aménagement doit comporter un accès public au plan d'eau d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m).

5.11.2 Dispositions applicables aux ensembles de villégiature collective

Le terrain supportant un ensemble de villégiature collective peut comporter un seul numéro distinct de lot, à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Toutefois, la superficie globale d'un ensemble doit être un multiple du nombre d'unités résidentielles d'un logement par la superficie d'un terrain prévu à ce règlement selon ses modalités [ex. 10 x 4 000 mètres carrés (m²) dans le cas de dix (10) logements en bordure d'un lac].

Un ensemble de villégiature collective doit également être réalisé dans le respect des dispositions suivantes :

- 1) La superficie minimale de terrain supportant l'ensemble de villégiature collective est établie en fonction du nombre de bâtiments principaux projetés (nombre d'unités de villégiature) et des dispositions du règlement de lotissement inhérentes aux terrains partiellement ou non desservis correspondantes. Sur un terrain non desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, si le nombre de résidences de villégiature projeté est de dix (10), la superficie minimale du terrain doit être de 40 000 mètres carrés (m²);
- 2) Un seul numéro de lot distinct doit être déposé pour l'ensemble de la propriété à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Dans le cas où le lotissement est réalisé sur deux lots originaires, les lots peuvent être définis pour tenir compte de la situation;
- 3) Une proportion de 40 % de la superficie totale de la propriété lotie assujettie aux présentes dispositions doit être réservée à des fins communautaires (aire de repos, sentier et voie de circulation, piscine, plage, terrain de sport, station de pompage, équipements pour la cueillette des ordures, bâtiments accessoires, etc.) en conformité des dispositions des règlements d'urbanisme;
- 4) Les voies de circulation doivent demeurer privées et avoir un minimum de six mètres neuf (6,9 m) d'emprise.

5.12 Dispositions particulières aux terrains comprenant un usage secondaire de ferme

Dans le cas d'un terrain où l'on projette d'exercer un usage secondaire de ferme, tel que défini et autorisé au règlement de zonage, les dispositions relatives à la superficie d'un terrain sont les suivantes :

1. Lorsqu'autorisée en zone à dominance agricole dévitalisée, le terrain où un usage secondaire de ferme est prévu doit avoir une superficie minimale de :
 - a. Dix hectares (10 ha) lorsqu'il s'agit d'un usage secondaire où une résidence qui est existante au 5 mars 2012, date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy ;
 - b. Vingt hectares (20 ha) lorsque l'usage secondaire nécessite la construction d'une résidence.
2. Lorsqu'autorisée en zone à dominance agroforestière, le terrain où un usage de secondaire de ferme est prévu doit avoir une superficie minimale d'un (1) hectare.

5.13 Dispositions particulières aux terrains subordonnés

5.13.1 Disposition générale

Dans le cas d'un terrain subordonné, une opération cadastrale peut faire en sorte qu'un tel terrain ne soit pas d'un seul tenant, dans le cas en particulier où une rue existante sépare une propriété, comme c'est parfois le cas dans les milieux de villégiature.

Un tel terrain subordonné peut faire l'objet d'une telle opération cadastrale que dans le cas d'un usage de villégiature existant.

5.13.2 Conditions applicables

Un terrain subordonné peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

- 1) Le terrain subordonné est indissociable du terrain principal et forme au sens de ce règlement un même terrain. Il ne peut donc être cédé, vendu, détaché du terrain principal et ne peut faire l'objet d'une exploitation autre que directement liée à l'usage exercé sur le terrain principal.
- 2) Le plan résultant de l'opération cadastrale et son éventuelle description cadastrale doivent faire état de la subordination d'une partie du terrain à sa partie principale.

5.14 Dispositions particulières aux sites d'enfouissement de résidus ligneux

5.14.1 Disposition générale

Toute nouvelle utilisation du sol, nouvelle construction, demande d'opération cadastrale ou morcellement de lot faits par aliénation aux fins d'aménagement, d'opération et d'exploitation d'un lieu d'enfouissement de résidus ligneux sont interdits.

5.14.2 Dispositions particulières

En dépit des dispositions de l'article 5.14.1, tout lieu d'enfouissement de résidus ligneux existant, mais exploité à pleine capacité peut être agrandi jusqu'à concurrence de la première des éventualités suivantes :

- 1) Pour les sites de moins de deux hectares (2 ha), la superficie d'agrandissement ne peut excéder deux fois et demie la superficie actuellement en opération;
- 2) Pour les sites de deux hectares (2 ha) et plus, la superficie d'agrandissement permise ne doit pas excéder cinq hectares (5 ha).

5.15 Dispositions applicables aux réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication

Aucune opération cadastrale n'est autorisée à l'intérieur d'un rayon de protection de cent mètres (100 m) d'un réseau majeur de transport d'énergie ou de communication, sauf aux fins d'identification et non pour l'obtention d'un permis de construction.

CHAPITRE 6 – DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS

SECTION I LE DOMAINE D'APPLICATION ET LES GÉNÉRALITÉS

6.1 Généralités

Le présent chapitre régit les terrains ou les lots dérogatoires aux dispositions du présent règlement mais qui sont protégés par droits acquis.

6.2 Reconnaissance de droits acquis

Est réputé bénéficier de droits acquis quant à ses dimensions et à sa superficie, un terrain ou un lot qui répond à l'une des situations suivantes :

1. Le terrain ou le lot résulte d'une opération cadastrale effectuée conformément au règlement de lotissement alors en vigueur et déposée en temps utile auprès du fonctionnaire désigné en matière de cadastre;
2. Le terrain ou le lot résulte d'une opération de rénovation cadastrale.

Ces droits acquis ne doivent pas être considérés comme faisant obstacle aux exigences relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

SECTION II LES TERRAINS OU LES LOTS DÉROGATOIRES

6.3 Implantation sur un terrain dérogatoire

Tout terrain dérogatoire protégé par droit acquis ou tout terrain cadastré en vertu de la section III du présent règlement et qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le règlement de lotissement, peut néanmoins être construit ou un usage peut y être exercé, si le bâtiment ou l'usage satisfait aux autres dispositions du présent règlement et des règlements de zonage et de construction.

6.4 Agrandissement ou modification

Un terrain ou un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié pour le rendre conforme au présent règlement.

Malgré l'alinéa précédent, un terrain ou un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié sans atteindre les dimensions et la superficie minimales exigées au présent règlement ou au règlement de zonage en vigueur aux conditions suivantes :

1. L'agrandissement ou la modification ne rend pas dérogatoire ou n'aggrave pas la dérogation d'un terrain contigu;
2. L'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions ou de la superficie du terrain ou du lot;
3. L'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre dérogatoire l'une des dimensions du terrain ou du lot.

SECTION III DROIT ACQUIS À UNE OPÉRATION CADASTRALE

6.5 Terrain décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 21 décembre 1983 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC, lorsque celle-ci est postérieure au 21 décembre 1983, 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 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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou 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;
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.

6.6 Terrain formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé

Dans le cas d'un terrain qui, au 21 décembre 1983 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC du Domaine-du-Roy, selon la plus tardive de ces dates, était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément aux règlements d'urbanisme alors en vigueur, ou protégée par des droits acquis, le cas échéant, un tel terrain peut faire l'objet d'une opération cadastrale à la condition qu'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.

Les dispositions du présent article valent aussi à l'égard d'un terrain supportant un bâtiment principal détruit par un sinistre après la date susmentionnée.

6.7 Terrain réduit par une expropriation

Dans le cas d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, un tel terrain peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

1. Avant l'acquisition en cause, 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 applicable à cette date dans la ville ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'application des articles 6.5 et 6.6;
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.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS FINALES

7.1 Contravention au règlement et dispositions applicables

Dans le cas où une contravention au présent règlement est constatée, les dispositions qui suivent s'appliquent :

1. Un avis d'infraction doit être signifié au contrevenant. Cet avis contient une description de la contravention, la disposition réglementaire visée ainsi que le délai alloué pour remédier à la situation. Dans le cas de travaux réalisés sans l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation ou si la contravention peut engendrer des effets sur la sécurité des personnes ou des biens, les travaux en cours devront être suspendus immédiatement à la réception de l'avis d'infraction.
2. Aucun avis d'infraction ne sera transmis dans le cas d'une récidive.
3. À défaut par la personne de répondre à l'avis d'infraction dans le délai imparti, un constat d'infraction pourra être délivré imposant une amende et s'il y a lieu, tous les recours judiciaires qui s'imposent pourront être entrepris pour faire cesser la contravention.

7.2 Pénalité

Quiconque déroge à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, outre les frais, d'une amende selon les montants indiqués au tableau suivant :

TABEAU DES AMENDES

PREMIÈRE INFRACTION		RÉCIDIVE	
MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
100 \$	1 000 \$	200 \$	2 000 \$

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement. Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée. Les frais mentionnés au présent article ne comprennent pas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

7.3 Recours de droit civil

Le conseil peut aussi, sans préjudice et en sus des recours ci-dessus mentionnés, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute utilisation du sol ou construction incompatible avec ce règlement ou pour faire annuler toute opération cadastrale faite à l'encontre de ce règlement.

Adopté à la réunion du conseil tenue le 28 mai 2018.

Monsieur Luc Gibbons, maire

Maître Louise Ménard, greffière