

RÉGLEMENTATION D'URBANISME

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

PARTIE III

**Municipalité de
Rivière-Ouelle**

**MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE
RIVIÈRE-OUELLE**

RÈGLEMENT NO. _____ 1991-3 _____

ADOPTION PAR RÉOLUTION LE _____ 01-10-90 _____

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE
CONSULTATION LE _____ 23-10-1990 _____

AVIS DE MOTION LE _____ 14-01-1991 _____

ADOPTION PAR RÈGLEMENT LE _____ 04-02-1991 _____

ENTRÉE EN VIGUEUR LE _____ 19-03-1991 _____

AUTHENTIFIÉ CE JOUR _____ 29-03-1991 _____

Raymond Lévesque

LE MAIRE

André Lacombe

LE SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

CHAPITRE 1	LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1.1	But du règlement.....	5
1.2	Territoire assujetti	5
1.3	Personne touchées et domaine d'application.....	5
1.4	Application du règlement	5
1.5	Effet de l'émission du permis de lotissement.....	5
1.6	Validité du présent règlement.....	5
1.7	Amendement au règlement	6
1.8	Le règlement et les lois.....	6
CHAPITRE 2	LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	7
2.1	Interprétation des textes.....	7
2.2	Interprétation des tableaux.....	7
2.3	Unité de mesure.....	7
2.4	Terminologie.....	7
CHAPITRE 3	LES DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT	8
3.1	Conditions exigées pour l'approbation d'un plan relatif	8
3.1.1	Conformité au plan d'urbanisme et au présent règlement	8
3.1.2	Dépôt du projet à l'inspecteur.....	8
3.1.3	Obligation de céder l'assiette des rues.....	8
3.1.4	Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.	8
3.1.5	Paiement de taxes.....	9
3.2	Dispositions relatives à construction et à l'implantation de	9
3.2.1	Orientation et largeur des rues	9
3.2.2	Les intersections.....	9
3.2.3	Cul-de-sac	9
3.3	Dispositions relatives aux terrains à construire	10
3.3.1	Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	10
3.3.2	Lots riverains du fleuve Saint-Laurent	10
3.3.3	Lotissement en zone agricole permanente	10
3.3.4	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire) et lot desservi (aqueduc et égout sanitaire)	10
3.3.5	Lotissement en bordure de lacs ou de cours d'eau désigné (rivière Ouelle)	11
3.3.6	Dispositions particulières concernant les lots dérogatoires	12
3.3.7	Dispositions particulières concernant les terrains non conformes	12
3.3.8	Dispositions particulières concernant les terrains bâtis non conformes	12
3.3.9	Dispositions particulières concernant les résidus de terrains.....	13
3.3.10	Morcellement ou opération cadastrale prohibé.....	13
CHAPITRE 4	LES DISPOSITIONS FINALES	14
4.1	Sanctions et recours	14
4.2	Remplacement des règlements antérieurs	14

4.3 **Entrée en vigueur 14**

PARTIE III LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 **But du règlement**

Le présent règlement a pour objet de contribuer à un développement rationnel et harmonieux de la municipalité. Sa mise en application favorisera une utilisation optimale des infrastructures et des services publics et garantira une certaine qualité au milieu de vie.

En outre, le présent règlement constitue un moyen de mise en œuvre du plan d'urbanisme de la municipalité.

1.2 **Territoire assujéti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire assujéti à la juridiction de la municipalité de Rivière-Ouelle.

1.3 **Personne touchées et domaine d'application**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier. Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigé, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. Par ailleurs, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

1.4 **Application du règlement**

La responsabilité de l'application de ce règlement est confiée au fonctionnaire responsable des permis et des certificats.

1.5 **Effet de l'émission du permis de lotissement**

L'émission d'un permis de lotissement par le fonctionnaire désigné ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession d'une rue proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni de la construire ou l'aménager, ni d'approuver l'installation des services d'aqueduc ou d'égout.

1.6 **Validité du présent règlement**

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de manière à ce que si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 Amendement au règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté et le cas échéant, approuvé conformément aux dispositions des articles 123 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.8 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application des lois du Canada et du Québec.

CHAPITRE 2 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation des textes

- a) Les titres contenus dans ce règlement 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.
- b) L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être question.
- d) L'emploi du mot « doit » réfère à une obligation absolue, tandis que le mot « peut » conserve un sens facultatif.
- e) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.

2.2 Interprétation des tableaux

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, le texte prévaut.

2.3 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en Système International (S.I.) et seules les unités métriques sont réputées valides pour fins du présent règlement. Les mesures anglaises sont données à titre indicatif.

2.4 Terminologie

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

3.1 Conditions exigées pour l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale**3.1.1 Conformité au plan d’urbanisme et au présent règlement**

Toute opération cadastrale ou catégorie d’opérations cadastrales relatives aux rues, ruelles, sentiers de piétons et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement et le cas échéant, avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d’urbanisme, est prohibée.

3.1.2 Dépôt du projet à l’inspecteur

Tout plan d’une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues, doit être soumis au préalable à l’approbation du fonctionnaire désigné à cette fin.

3.1.3 Obligation de céder l’assiette des rues

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, s’engager par écrit à céder l’assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.1.4 Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu’une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, s’engager par écrit à céder à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égalant dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l’avis du conseil, convient pour l’établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d’une somme égalant dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d’évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l’application de l’article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-21), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi, ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fond spécial qui ne peut servir qu’à l’achat ou à l’aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux. Les terrains ainsi cédés à la municipalité ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La municipalité peut toutefois en disposer de la manière prévue par la loi qui la régit s’ils ne sont plus requis à des fins d’établissement de parcs ou de terrains de jeux et le produit doit en être versé dans ce fond spécial.

Cependant, les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) lorsqu'un plan de subdivision est présenté dans le but d'augmenter la superficie d'un lot sur lequel il y a déjà un bâtiment principal ;
- b) lorsque les subdivisions concernent des parties de lots destinées à être cédées à la municipalité, pour fins de rue publique ou pour toute autre fin municipale ;
- c) lorsqu'un plan de subdivision ou de lotissement est présenté pour moins de trois (3) terrains.

3.1.5 Paiement de taxes

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

3.2 **Dispositions relatives à construction et à l'implantation de voies de circulation**

3.2.1 Orientation et largeur des rues

La mise en place du réseau municipal des voies de circulation doit le cas échéant, respecter le tracé projeté des rues prévues au plan d'urbanisme.

Toute rue résidentielle doit avoir une largeur minimale de 15 mètres (49 pi.), mais inférieure à 20 mètres (65 pi.).

Toute rue collectrice doit avoir une largeur minimale de 18 mètres (59 pi.), mais inférieure à 22 mètres (72 pi.)

Malgré ce qui précède, la largeur minimale d'une rue en zone de villégiature « VA », « VB » ou « VC » doit être de 10 mètres (33 pi.).

3.2.2 Les intersections

Sur une même rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à 60 mètres (197 pi.) ; cette distance étant mesurée à partir du centre des emprises.

L'angle des intersections doit se situer entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 30 mètres (100 pieds).

Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe d'au moins 5 mètres (16 pi.) de rayon.

3.2.3 Cul-de-sac

Toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon ne peut être inférieur à 15 mètres (49 pi.). Un ilot peut être aménagé au centre du cul-de-sac en autant que la largeur libre de l'emprise demeure supérieure à 10 mètres (33 pi.).

Le règlement 1996-3, 19 septembre 1996, modifie le règlement 1991-3, en remplaçant le premier paragraphe de l'article 3.2.3 par le suivant :

Toute rue ou chemin en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon ne peut être inférieur à 15 mètres (49 pi.) dans toute zone, à l'exception des zones de villégiatures, où un tel rayon ne devra être inférieur à 7,5 mètres (24,5 pi.). Sauf en zone de villégiature, un îlot peut être aménagé au centre du cul-de-sac, en autant que la largeur libre de l'emprise demeure supérieure à 10 mètres (33 pi.).

La longueur maximale d'une rue en cul-de-sac est fixée à 150 mètres (500 pi.). Toutefois, la longueur d'une telle rue peut être augmentée jusqu'à concurrence de 225 mètres (740 pi.) si un sentier piétonnier et/ou cyclable (d'une largeur minimale de 3 mètres) donnant directement accès à une voie publique ou un parc, est prévu sur la périphérie du cercle de virage ou à moins de 30 mètres (100 pi.) de celui-ci.

3.3 Dispositions relatives aux terrains à construire

3.3.1 Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)

La superficie minimale d'un lot non desservi par des infrastructures d'aqueduc et d'égout est fixée à 3000 mètres carrés (32 289 pi²). La largeur minimale d'un tel lot est fixée à 50 mètres (164 pi.).

3.3.2 Lots riverains du fleuve Saint-Laurent

Nonobstant l'article 3.3.1 précédent, la superficie minimale d'un lot riverain du fleuve Saint-Laurent, non desservi par des infrastructures d'aqueduc et d'égout est fixée à 3000 mètres carrés (32 289 pi²) alors que la largeur minimale d'un tel lot est fixée à 30 mètres (98 pi.).

Le présent article ne s'applique pas à l'égard d'un lot dont 40% et plus de la superficie se situe à une distance d'au moins 100 mètres du fleuve, mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux. Il ne s'applique pas non plus au lot séparé du fleuve par une rue publique ou privée existante située à une distance de 60 mètres ou plus du fleuve.

3.3.3 Lotissement en zone agricole permanente

Nonobstant l'article 3.3.1 précédent, la superficie minimale d'un lot non desservi par des infrastructures d'aqueduc et d'égout et la largeur minimale d'un tel lot pourront être abaissées à 2 500 mètres² (26 910 pi²) et à 30 mètres (98,5 pi.) à l'égard d'un emplacement bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 à 104 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

3.3.4 Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire) et lot desservi (aqueduc et égout sanitaire)

La superficie minimale d'un lot desservi uniquement par un réseau d'aqueduc ou uniquement par un réseau d'égout est fixée à 1500 mètres carrés (16 144 pi²). La largeur minimale d'un tel lot est fixée à 25 mètres (92 pi.).

La superficie minimale d'un lot desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout est fixée à 464 mètres carrés (5000 pi²) s'il s'agit d'un lot intérieur et à 557 mètres carrés (6000 pi²) s'il s'agit d'un lot d'angle.

Le règlement 2007-4, 20 août 2007, modifie le règlement 1991-3, en changeant le deuxième paragraphe du 3.3.4 qui devra se lire comme suit :

La superficie minimale d'un lot desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout est fixée à 600 mètres carrés (6 500 pi²) s'il s'agit d'un lot intérieur et à 700 mètres carrés (7 550 pi²) s'il s'agit d'un lot d'angle. La largeur minimale de tout tel lot est fixée à 20 mètres (66 pi) pour tout terrain résidentiel unifamilial.

3.3.5 Lotissement en bordure de lacs ou de cours d'eau désigné (rivière Ouelle)

Malgré les articles 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 et 3.3.4 précédents, les dimensions et superficies minimales des lots situés à proximité de la rivière Ouelle doivent respecter les prescriptions suivantes :

Lot non desservi par aqueduc et égout :

- superficie minimale du lot : 4 000 mètres²
(43 057 pi²)
- largeur minimale du lot mesurée sur la ligne avant : 50 mètres (164 pi.)
- profondeur moyenne minimale du lot : 75 mètres (246 pi.)

Lot desservi par aqueduc ou par égout seulement :

- superficie minimale du lot : 2 000 mètres²
(21 526 pi²)
- largeur minimale du lot mesurée sur la ligne avant : 30 mètres (98 pi.)
- profondeur minimale moyenne du lot : 75 mètres (246 pi.)

Lot desservi par aqueduc et égout :

- superficie minimale d'un lot inférieur : 464 mètres² (5 000 pi²)
- superficie minimale d'un lot d'angle : 557 mètres² (6000 pi²)
- profondeur minimale moyenne du lot : 45 mètres (148 pi.)

Le présent article ne s'applique pas à l'égard d'un lot dont 40% et plus de la superficie se situe à une distance d'au moins 100 mètres du cours d'eau. Il ne s'applique pas non plus au lot séparé du cours d'eau par une rue publique ou privée existante, située à une distance de 60 mètres ou plus du cours d'eau.

3.3.6 Dispositions particulières concernant les lots dérogatoires

Malgré les articles précédents, tout propriétaire dont le lot ne respecte pas les dimensions prescrites par le présent règlement pourra, moyennant la délivrance d'un permis par le fonctionnaire désigné, ériger une construction dans la mesure où les deux (2) conditions suivantes sont réunies :

1. le « règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées » (décret 1886-81, juillet 1981-L.R.Q.-c-Q-2) est respecté ;
2. les autres prescriptions du présent règlement et de celles des règlements de zonage et de constructions sont observées.

3.3.7 Dispositions particulières concernant les terrains non conformes

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 13 décembre 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels de cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- le 13 décembre 1983, 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, et
- 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.

3.3.8 Dispositions particulières concernant les terrains bâtis non conformes

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

- le 13 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- le 13 décembre 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par droit acquis ;

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 deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 13 décembre 1983.

3.3.9 Dispositions particulières concernant les résidus de terrains

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

- a) 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 ;
- b) qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur, ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 3.3.6 et 3.3.7 du présent règlement ;

Un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire doit résulter de l'opération.

3.3.10 Morcellement ou opération cadastrale prohibé

Un morcellement de lot ou une opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre non conforme un lot ou un terrain conforme, ni d'aggraver le caractère dérogatoire d'un lot ou d'un terrain dérogatoire.

4.1 Sanctions et recours

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende d'au moins soixante-quinze (75\$) dollars et les frais, s'il y a lieu.

A défaut du non-paiement immédiat de l'amende, le contrevenant devient passible d'un emprisonnement dont la durée sera fixée par un tribunal reconnu. L'emprisonnement cesse dès que l'amende et les frais, s'il y a lieu, sont payés.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction séparée.

4.2 Remplacement des règlements antérieurs

Ce règlement remplace tout règlement de même nature ou portant sur le même objet en vigueur sur le territoire municipal, ainsi que tous ses amendements.

De ce fait, sont particulièrement remplacées par le présent règlement les parties du règlement no 3-7-81 relatif au zonage et à la construction touchant le lotissement et les opérations cadastrales.

Est également remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement ainsi remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé

4.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.