



MUNICIPALITÉ DE ST-MATHIEU-D'HARRICANA

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement no. 227
Adopté le : 27 avril 2015
Entrée en vigueur le : 8 juillet 2015

André Labbé

Conseiller en Urbanisme

109, chemin Gagnon

St-Mathieu-d'Harricana

819-724-2314 JOY1M0

urbadre@gmail.com





MUNICIPALITÉ DE ST-MATHIEU-D'HARRICANA

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO 227

CE DOCUMENT CONSTITUE UNE COPIE CONFORME
DE L'ORIGINAL DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
DE LA MUNICIPALITÉ DE ST-MATHIEU-D'HARRICANA

CERTIFIÉ LE : 8 juillet 2015


Directrice générale
Secrétaire-trésorière

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 TITRE	1
1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ	1
1.4 PERSONNES TOUCHÉES	1
1.5 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS	1
1.6 VALIDITÉ	1
1.7 RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGE	1
1.8 UNITÉ DE VOTATION	1
1.9 PERMIS ET AUTORISATIONS ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT	2
1.10 NUMÉROTATION	2
1.11 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT	2
1.12 TERMINOLOGIE (Définitions)	2
1.13 UNITÉS DE MESURE	2
CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE	3
2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
2.2 CESSIION DES RUES	3
2.3 CESSIION D'ESPACES OU PAIEMENT D'UN MONTANT D'ARGENT POUR FINS DE PARCS	3
2.3.1 Établissement de la valeur	3
2.3.2 Publication du contrat notarié	4
2.4 SURFACES EXCLUES DES CALCULS	4
2.5 EXCEPTIONS A L'EXIGENCE DE CÉDER DES ESPACES OU DE PAYER UN MONTANT D'ARGENT AUX FINS DE PARCS	4
2.6 PLAN PROJET DE LOTISSEMENT REQUIS	4
2.7 IDENTIFICATION DES SERVITUDES	5
2.8 PAIEMENT DES TAXES EXIGIBLES IMPAYÉES	5
CHAPITRE 3 : EXIGENCES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS	7
3.1 OBLIGATION DE SE CONFORMER AUX NORMES MINIMALES	7
3.2 NOTIONS INTERPRÉTATIVES DES NORMES MINIMALES	7
3.2.1 Exception dans le cas d'un lot irrégulier	7
3.2.2 Exception dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe	7
3.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES TERRAINS ET LES LOTS DÉROGATOIRES	8
3.3.1 Agrandissement d'un terrain dérogatoire	8
3.3.2 Terrain dérogatoire existant le 27 février 1984	8
3.3.3 Terrain dérogatoire construit le 27 février 1984	8

3.3.4	Terrain dérogatoire par suite d'une intervention publique	8
3.3.5	Terrain riverain dérogatoire	9
3.4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS	9
3.4.1	Disposition générale	9
3.4.2	Morcellement non soumis à certaines normes minimales	9
3.4.3	Normes minimales exigées	10
CHAPITRE 4 :	OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES	13
4.1	INTERDICTION DE RENDRE DÉROGATOIRE	13
4.2	LOT TRANSVERSAL	13
CHAPITRE 5 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS	15
5.1	DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS	15
5.2	ORIENTATIONS DES TERRAINS	15
5.3	SERVITUDE POUR LES SERVICES PUBLICS	15
5.4	DIMENSIONS DES ÎLOTS	15
5.4.1	Largeur des îlots	15
5.4.2	Longueur des îlots	15
5.4.3	Mesures d'exception	16
5.5	SENTIERS POUR PIÉTONS	16
5.6	ACCÈS À L'ARRIÈRE LOT DANS UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ	16
CHAPITRE 6 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	17
6.1	TRACÉ DE RUES	17
6.2	EMPRISES DE LA RUE	17
6.3	PENTE DE LA RUE	17
6.4	INTERSECTION DES RUES ET VIRAGES	17
6.5	CULS-DE-SAC	17
6.6	CHEMIN EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU	18
6.7	AUCUNE OBLIGATION POUR LA MUNICIPALITÉ	19
CHAPITRE 7 :	DISPOSITIONS FINALES	21
7.1	PRÉSÉANCE DES LOIS PROVINCIALES ET FÉDÉRALES ET RÈGLEMENTS	21
7.2	RECOURS CIVILS	21
7.3	INFRACTION	21
7.4	AMENDE	22
7.5	DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION	23
7.6	ENTRÉE EN VIGUEUR	23

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement de la Municipalité de St-Mathieu-d'Harricana » et porte le numéro 227.

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace à toute fin que de droits, tous les règlements antérieurs de plans d'aménagement d'ensemble à l'intérieur des limites de la Municipalité de St-Mathieu-d'Harricana.

1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à toutes les zones telles qu'elles apparaissent au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et à toute personne morale de droit public ou privé.

1.5 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

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

1.6 VALIDITÉ

Le conseil de la Municipalité décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était déclaré nul par la Cour, les autres dispositions continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

1.7 RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGE

Lorsqu'aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage, faisant partie du Règlement de zonage de la Municipalité de St-Mathieu-d'Harricana.

1.8 UNITÉ DE VOTATION

Les zones apparaissant aux plans de zonage servent d'unités de votation aux fins d'abrogation ou de modification au présent règlement, lorsqu'une procédure d'approbation est prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

1.9 PERMIS ET AUTORISATIONS ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les titulaires d'un permis ou d'une autorisation délivrés par la Municipalité avant l'entrée en vigueur de ce règlement pourront réaliser les constructions, opérations cadastrales et autres travaux prévus dans les délais fixés.

1.10 NUMÉROTATION

Les articles sont numérotés consécutivement en chiffres arabes. Le(s) numéro(s) est (sont) suivi(s) d'un ou de plusieurs points. L'alinéa prend place directement sous le titre de l'article et n'est précédé d'aucun numéro en lettre d'ordre. Les paragraphes sont désignés par un tiret «-» ou une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante ou par un chiffre arabe suivi du «o» supérieur. Les sous-paragraphes sont désignés par une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante. Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

2.2(ARTICLE).....
(ALINÉA)
1 ^o	... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a)».....
	a).(SOUS-PARAGRAPHE)
2.2.1(ARTICLE)
(ALINÉA)
1 ^o	... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a)»
	a).(SOUS-PARAGRAPHE)
2.2.2.1(ARTICLE)

1.11 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal qui occupe le poste de «Responsable de l'émission des permis et certificats» conformément au Règlement régissant l'émission des permis et certificats de la Municipalité.

1.12 TERMINOLOGIE (Définitions)

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ou à moins d'une déclaration contraire expresse, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont accordés à la terminologie du chapitre 2 du Règlement de zonage de la Municipalité de St-Mathieu-d'Harricana.

Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

1.13 UNITÉS DE MESURE

Les dimensions données au présent règlement sont indiquées en mesure métrique (S.I.) et ont force de loi.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Aucune opération cadastrale ne pourra être autorisée, à moins que toutes les conditions prescrites au présent chapitre ne soient respectées.

2.2 CESSION DES RUES

Lorsqu'une opération cadastrale prévoit une ou plusieurs rues destinées à être publiques, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la municipalité, selon les conditions établies par cette dernière, l'assiette de la ou desdites rues.

2.3 CESSION D'ESPACES OU PAIEMENT D'UN MONTANT D'ARGENT POUR FINS DE PARCS

Sauf dans les cas d'exceptions prévues à l'article 2.5, tout propriétaire de terrain qui soumet pour approbation un projet d'opération cadastrale, que le projet comprenne des rues ou non, doit céder à la Municipalité à des fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers ou de zones tampons une superficie de terrain équivalent à 10% de la superficie du terrain faisant l'objet du morcellement.

Cette superficie de terrain peut être localisée à un ou plusieurs endroits qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Toutefois, lorsque le Conseil de la municipalité le juge à propos, il peut exiger, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'un montant d'argent équivalent à 10% de la valeur pour le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ou encore exiger à la fois la cession d'une superficie de terrain et le versement d'un montant d'argent. Pour un lotissement d'un seul lot un montant d'argent équivalent à 2% de la valeur pour le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale peut être exigé.

2.3.1 Établissement de la valeur

La valeur du terrain aux fins du présent article 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* (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Municipalité de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie selon les pouvoirs législatifs conférés à cet égard.

2.3.2 Publication du contrat notarié

Les frais de publication du contrat notarié de cession de parcs et de terrains de jeux sont à la charge du propriétaire cédant.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Les terrains ainsi cédés ne peuvent être utilisés que pour des fins de parc, de terrains de jeux ou d'espace naturel. De même, les sommes reçues en vertu du présent article doivent être versées 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.

2.4 SURFACES EXCLUES DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le projet d'opération cadastrale, au sens de l'article 2.3, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la municipalité, y compris l'emprise de toute rue ou de tout sentier piétonnier.

2.5 EXCEPTIONS A L'EXIGENCE DE CÉDER DES ESPACES OU DE PAYER UN MONTANT D'ARGENT AUX FINS DE PARCS

L'obligation de céder du terrain et/ou de payer une somme d'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers ou de zones tampons prévus à l'article 2.3 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) lorsqu'il s'agit d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots ;
- b) lorsqu'il s'agit d'un emplacement déjà morcelé à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau morcellement, mais vise simplement à identifier l'emplacement sous un numéro de lot distinct;
- c) lorsqu'il s'agit d'une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, par suite de modification dans ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
- d) lorsqu'il s'agit de l'identification cadastrale de parcelles de terrains pour des fins publiques (rues, parcs, terrains de jeux, etc.);
- e) lorsque les terrains ont déjà été fournis, ou les sommes d'argent ont déjà été perçues, lors d'une opération cadastrale antérieure, dans le cas d'un développement prévoyant plusieurs phases de réalisation.

2.6 PLAN PROJET DE LOTISSEMENT REQUIS

Dans toutes les zones, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le promoteur doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant, afin de bien situer ledit projet par rapport aux réseaux routiers, aux plans d'eau, aux propriétés contiguës et autres éléments importants pour l'analyse du projet.

Une fois approuvé par le Responsable de l'émission des permis et certificats, le promoteur se doit de respecter au moment de sa demande de permis de lotissement le principe du plan projet de lotissement, sans quoi le dépôt d'un nouveau plan projet peut être exigé par le Responsable de l'émission des permis et certificats.

2.7 IDENTIFICATION DES SERVITUDES

Tout projet d'opération cadastrale doit être accompagné, s'il y a lieu, d'un plan montrant les servitudes existantes ou requises (projetées) pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications, conformes aux exigences prescrites au présent règlement.

2.8 PAIEMENT DES TAXES EXIGIBLES IMPAYÉES

Aucun plan relatif à une opération cadastrale ne peut être approuvé par le Responsable de l'émission des permis et certificats, à moins que le propriétaire n'ait payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE 3 : EXIGENCES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

3.1 OBLIGATION DE SE CONFORMER AUX NORMES MINIMALES

A l'exception des cas prévus aux articles 3.2 et 3.3 du présent règlement, tout projet de lotissement et toute opération cadastrale doivent, sous peine de nullité, être effectués de manière à respecter les normes minimales prescrites à l'article 3.4 du présent règlement.

3.2 NOTIONS INTERPRÉTATIVES DES NORMES MINIMALES

Pour chacune des zones apparaissant aux plans de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Municipalité, les normes prescrites à l'article 3.4 du présent règlement, relativement à la superficie et aux dimensions des terrains exigibles lors d'une opération cadastrale, doivent être interprétées comme étant le minimum requis pour chaque lot.

La **largeur minimale** d'un terrain se calcule sur toute la profondeur minimale du terrain.

La **profondeur moyenne minimale** d'un terrain se calcule en établissant la distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière d'un terrain.

3.2.1 Exception dans le cas d'un lot irrégulier

Dans le cas d'un lot irrégulier dû au tracé de la rue, à des limites de propriétés ou en raison de la topographie, ne satisfait pas aux normes minimales de lotissement prescrites à l'article 3.4 du présent règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme si la norme relative à la superficie est respectée et s'il répond aux exigences suivantes :

- 1° La largeur du terrain n'est pas inférieure à :
 - 90 % de la largeur minimale prescrite dans le cas d'un terrain desservi, non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ;
 - 75 % de la largeur minimale prescrite dans le cas d'un terrain partiellement desservi par l'égout.
- 2° La profondeur du terrain n'est pas inférieure à 90% de celle prescrite sauf pour un terrain situé dans un corridor riverain, auquel cas la profondeur moyenne minimale doit être respectée.

3.2.2 Exception dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe

Dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe, la largeur d'un lot est celle mesurée à la ligne avant, sauf dans le cas des lots non desservi ou partiellement desservi situés dans une courbe extérieure dont l'angle est inférieur à 135 degrés. Dans ce dernier cas, la largeur peut être diminuée jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée. Cet article ne s'applique pas à un lot à l'intérieur d'un corridor routier problématique tel qu'illustré aux plans de zonage.

3.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES TERRAINS ET LES LOTS DÉROGATOIRES

3.3.1 Agrandissement d'un terrain dérogatoire

Nonobstant les normes de dimensions et de superficie minimales, une opération cadastrale permettant d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire est autorisée, même si le résultat de l'opération cadastrale n'en fait pas un terrain conforme aux normes prescrites, à la condition que cette augmentation n'ait pas pour effet de rendre non conforme un autre lot cédant une portion de sa superficie.

3.3.2 Terrain dérogatoire existant le 27 février 1984

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 27 février 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 publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du Règlement de lotissement de la Municipalité, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter 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.

3.3.3 Terrain dérogatoire construit le 27 février 1984

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 en cette matière du Règlement de lotissement à l'égard d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le 27 février 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- 2° à cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis ;
- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

3.3.4 Terrain dérogatoire par suite d'une intervention publique

Un permis de lotissement 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 Règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ;

- 2° immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles précédents ;
- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

3.3.5 Terrain riverain dérogatoire

Dans le cas de lots riverains ayant subi l'érosion, un permis autorisant une opération cadastrale de correction ne peut être refusé, si le seul but de cette correction est de faire en sorte que la ligne naturelle des hautes eaux corresponde à celle existante au moment de cette opération. De plus, les droits acquis rattachés au cadastre de ce lot demeurent, même si la superficie s'en trouve diminuée.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS

3.4.1 Disposition générale

Tout terrain doit respecter les normes minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 du présent règlement, selon les critères suivants :

- a) en fonction de la présence ou non de services d'aqueduc et d'égouts ;

À cet effet, un terrain est considéré partiellement desservi ou desservi s'il est raccordé à un ou des services publics (aqueduc et égouts). Les réseaux d'aqueduc et d'égouts publics ou privés seront reconnus s'ils font l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements édictés sous son empire. De plus, pour être reconnu, un réseau d'égouts doit être muni d'un système de traitement des eaux usées conforme ;

- b) en fonction de la localisation du terrain, soit à l'intérieur d'un corridor riverain ou non ;
- c) en fonction du type de bâtiment projeté.

3.4.2 Morcellement non soumis à certaines normes minimales

Malgré l'article 3.4.1, les exigences minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 du présent règlement ne s'appliquent pas à :

- a) une rue ou à une voie ferrée;
- b) une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64) ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée;
- c) un lot créé pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction à des fins d'utilités publiques, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées et l'alimentation en eau potable ;

- d) un lot créé pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel, un sentier piétonnier, une piste multifonctionnelle ou une zone tampon;
- e) un lot créé pour installer une enseigne;
- f) un lot créé pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier.

3.4.3 Normes minimales exigées

TABLEAU 1 : NORMES MINIMALES EXIGÉES LORS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE POUR UN TERRAIN NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI

TERRAIN À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN			
NORMES MINIMALES	NON DESSERVI (ni aqueduc, ni égout)	PARTIELLEMENT DESSERVI	
		égout seul.	aqueduc seul.
TERRAIN RIVERAIN			
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²	
Largeur minimale sur toute la profondeur minimale (1)	50 m	30 m	
Largeur minimale sur la ligne de rivage (2)	45 m	25 m	
Profondeur moyenne minimale	75 m (3)	75 m (3)	
TERRAIN NON RIVERAIN			
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²	
Largeur minimale sur toute la profondeur minimale (1)	50 m	25 m	
Profondeur moyenne minimale	75 m (3)	75 m (3)	
TERRAIN À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN			
NORMES MINIMALES	NON DESSERVI (ni aqueduc, ni égout)	PARTIELLEMENT DESSERVI	
		égout seul.	aqueduc seul.
Superficie minimale	3 000 m ²	1 000 m ²	1 500 m ²
Largeur minimale sur toute la profondeur minimale (1)	50 m	25 m	25 m
Profondeur moyenne minimale	60 m	40 m	60 m

- (1) La largeur minimale d'un terrain contigu à un corridor routier problématique illustré aux plans de zonage est de 75 mètres. Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot d'angle dont l'accès s'effectue par une voie de circulation de catégorie inférieure, et ne s'applique pas aux lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- (2) Si applicable.
- (3) Toutefois, s'il existait un chemin ou une route située à moins de 75 mètres d'un lac ou d'un cours d'eau avant le 28 février 1984, la profondeur moyenne minimale est de 60 mètres pour les terrains.

TABLEAU 2 : NORMES MINIMALES EXIGÉES LORS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE POUR UN TERRAIN DESSERVI

TERRAIN À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN					
TYPES DE BÂTIMENTS (1)	Largeur Minimale (2)		Profondeur moyenne minimale	Superficie Minimale	
	Lot coin (3)	Lot int. (4)		Lot coin (3)	Lot int. (4)
Unifamilial isolé	18,0 m	15,0 m	45,0 m	810 m ²	675 m ²
Unifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	45,0 m	675 m ²	562,5 m ²
Bifamilial isolé	21,0 m	18,0 m	45,0 m	945 m ²	810 m ²
Unifamilial en rangée (5)	13,5 m	6,1 m	45,0 m	607,5 m ²	274,5 m ²
Trifamilial isolé	21,0 m	18,0 m	45,0 m	945 m ²	810 m ²
Bifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	45,0 m	675 m ²	562,5 m ²
Multifamilial 4 log.	30,0 m	24,0 m	45,0 m	1 350 m ²	1 080 m ²
Multifamilial 5 log. et plus	30,0 m	24,0 m	45,0 m	1 350 m ²	1 080 m ²
Résidence saisonnière (chalet)	18,0 m	15,0 m	45,0 m	810 m ²	675 m ²
Maison unimodulaire	16,0 m	14,0 m	45,0 m	720 m ²	630 m ²
Autre que résidentiel	21,0 m	18,0 m	45,0 m	945 m ²	810 m ²

TERRAIN À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN					
TYPES DE BÂTIMENTS (1)	Largeur Minimale (2)		Profondeur moyenne minimale	Superficie Minimale	
	Lot coin (3)	Lot int. (4)		Lot coin (3)	Lot int. (4)
Unifamilial isolé	18,0 m	15,0 m	30,0 m	540 m ²	450 m ²
Unifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	30,0 m	450 m ²	375 m ²
Bifamilial isolé	21,0 m	18,0 m	30,0 m	630 m ²	540 m ²
Unifamilial en rangée (5)	13,5 m	6,1 m	30,0 m	405 m ²	183 m ²
Trifamilial isolé	21,0 m	18,0 m	30,0 m	630 m ²	540 m ²
Bifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	30,0 m	450 m ²	375 m ²
Multifamilial 4 log.	30,0 m	24,0 m	30,0 m	900 m ²	720 m ²
Multifamilial 5 log. et plus	30,0 m	24,0 m	30,0 m	900 m ²	720 m ²
Résidence saisonnière (chalet)	18,0 m	15,0 m	30,0 m	540 m ²	450 m ²
Maison unimodulaire	16,0 m	14,0 m	30,0 m	480 m ²	420 m ²
Autre que résidentiel	21,0 m	18,0 m	30,0 m	630 m ²	540 m ²

(1) Dans le cas de bâtiment jumelé ou en rangée, les dimensions et la superficie s'appliquent pour chaque unité ou partie de bâtiment considérée individuellement.

L'article 4.2 du présent règlement s'applique aux lots transversaux.

(2) La largeur minimale d'un terrain contigu à un corridor routier problématique illustré aux plans de zonage est de 75 m. Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot d'angle dont l'accès s'effectue par une voie de circulation de catégorie inférieure, et ne s'applique pas aux lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

(3) Lot situé à l'intersection de deux rues

(4) Lot dont un seul côté donne sur une rue.

(5) Les unités de logements situées aux extrémités sont considérées en tout temps comme des lots de coin.

CHAPITRE 4 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

4.1 INTERDICTION DE RENDRE DÉROGATOIRE

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain ne doit avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces normes.

4.2 LOT TRANSVERSAL

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS

5.1 DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS

Les dimensions et la superficie des terrains doivent être conformes aux exigences prévues au chapitre 3 du présent règlement.

5.2 ORIENTATIONS DES TERRAINS

Les lignes latérales de terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue (90 degrés).

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes et d'égaliser des superficies de lots, des lignes latérales de lots peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue avec une variation de ± 10 degrés, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives du terrain subdivisé sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.3 SERVITUDE POUR LES SERVICES PUBLICS

Il est loisible au Conseil d'exiger tous les droits de passage ou toute servitude qu'il jugera à propos tant au point de vue économique que pratique, pour fins publiques tels que les réseaux aériens ou souterrains d'électricité et de télécommunication ou pour un réseau d'aqueduc et d'égout.

Lesdits droits de passage ou lesdites servitudes devraient être localisés de part et d'autre d'une ligne de séparation de lots (latérale ou arrière) et ne pourront en aucun cas avoir une largeur inférieure à 1,5 m par lot.

Toutefois, l'espace requis par ledit droit de passage ou ladite servitude n'affecte pas la superficie et les dimensions des lots prescrites par le présent règlement.

5.4 DIMENSIONS DES ÎLOTS

5.4.1 Largeur des îlots

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur moyenne minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

5.4.2 Longueur des îlots

La longueur des îlots ne devrait pas être inférieure à 155,0 m ni supérieure à 430,0 m.

Toutefois, lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse 230,0 m au moins 1 sentier pour piétons d'une largeur minimale de 5,0 m pourra être exigé, conformément à l'article 5.5 du présent règlement.

5.4.3 Mesures d'exception

La largeur ou la longueur des îlots pourra être réduite si des contraintes physiques ne permettent pas de respecter les normes et exigences édictées aux articles 5.4.1 et 5.4.2 du présent règlement.

Sont considérés comme des contraintes physiques, les affleurements rocheux, les pentes abruptes, les marécages, la présence d'un cours d'eau ou d'un lac et toute situation analogue.

5.5 SENTIERS POUR PIÉTONS

Il est loisible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5,0 m soit à l'arrière, soit sur le côté de certains lots, et partout où il le jugera nécessaire pour faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs, ou pour le passage des services d'utilités publiques.

5.6 ACCÈS À L'ARRIÈRE LOT DANS UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Toute opération cadastrale visant la subdivision du front d'un lot originaire situé dans un îlot déstructuré AF-6, AG-4, AG-5 et VC-3 est conditionnelle à l'identification, au plan d'opération cadastrale, d'une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, celle-ci permettant l'accès aux usages agricoles en arrière-lot.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

6.1 TRACÉ DE RUES

Le tracé de rues évitera les tourbières, les terrains marécageux et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il évitera également 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 minimum les tranchées nécessaires au passage des canalisations des services et des utilités publiques.

Également, le tracé de rues doit respecter le tracé approximatif des voies de circulation projetées au plan d'urbanisme lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un secteur ou un tel tracé approximatif est identifié.

6.2 EMPRISES DE LA RUE

La largeur minimale des voies de circulation est fixée à 20,0 m. Elle pourra être réduite à 15,5 m dans les quartiers résidentiels desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

6.3 PENTE DE LA RUE

À moins que l'emplacement ne présente des conditions exceptionnelles, la pente de la rue ne devrait pas excéder 10%. De plus, la pente d'une rue dans un rayon de 30,0 m du centre d'une intersection ne devrait pas dépasser 5%.

6.4 INTERSECTION DES RUES ET VIRAGES

Les intersections et virages doivent être réalisés de façon à pouvoir respecter les normes suivantes :

- a) à moins de conditions exceptionnelles, l'intersection de plus de 2 voies de circulation est interdite;
- b) d'une façon générale toute intersection doit se faire à angle droit (en forme de T) avec un écart admissible de l'ordre de 10%. Cet alignement doit être maintenu sur une distance de 30,0 m mesurée à partir du centre de l'intersection ;
- c) à moins de conditions exceptionnelles, les intersections doivent être à une distance minimale de 60,0 m les unes des autres, calculée entre les limites intérieures des emprises;
- d) les coins de rues doivent être arrondis.

6.5 CULS-DE-SAC

L'usage systématique des culs-de-sac est prohibé. Toutefois, le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prêtent pas avec avantage à l'usage d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac ne devrait pas dépasser 365,0 m et il doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 31,0 m.

6.6 CHEMIN EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin privé ou public et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau, doit être :

Types de services	Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin privé ou public et un lac ou d'un cours d'eau ¹
Non desservi	75 m
Partiellement desservi	75m
Desservi par un aqueduc et un égout	45 m

¹ La distance entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau à débit régulier peut être réduite à 20 mètres si les terrains compris entre le lac ou le cours d'eau et la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin sont occupés ou destinés à être occupés à des fins publiques de parc ou d'espace vert. Toutefois, la rue, la route ou le chemin devra longer le lac ou le cours d'eau sur une distance inférieure à 300 mètres et devra respecter les clauses du chapitre 18 du règlement de zonage (Protection des rives et du littoral).

Dans le cas de raccordement situé à une distance inférieure, le nouveau chemin, rue ou route à construire doit s'éloigner afin d'atteindre la distance minimale sur la plus courte distance possible de façon à respecter les normes prescrites.

Pour la construction d'un chemin donnant accès à la ressource (chemin forestier, minier ou autre), la distance minimale suivante s'applique :

- 75 m d'un lac contigu à une zone VC ou VD identifié aux plans de zonage ;
- 60 m d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac ;
- 30 m d'un cours d'eau à débit intermittent.

Lorsque ces distances ne peuvent être respectées en raison d'un obstacle naturel (marais, tourbière, pente abrupte, affleurement rocheux, un deuxième cours d'eau) la distance minimale entre un cours d'eau et un chemin donnant à la ressource est réduite d'au plus 50 % pour un chemin avec mise en forme et d'au plus 66 % pour un chemin sans mise en forme à la condition qu'il longe le lac ou le cours d'eau sur une distance inférieure à 300 mètres et que soient respectées les dispositions relatives aux rives, littoral et plaines inondables du Règlement de zonage de la Municipalité.

6.7 AUCUNE OBLIGATION POUR LA MUNICIPALITÉ

Nonobstant les dispositions du présent règlement, et du règlement régissant l'émission des permis et certificats de la Municipalité, l'acceptation par la Municipalité du plan projet de toute opération cadastrale, ne crée aucune obligation pour elle à l'effet d'accepter la cession des assiettes des rues ni d'en assurer l'entretien.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES

7.1 PRÉSÉANCE DES LOIS PROVINCIALES ET FÉDÉRALES ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme permettant à quiconque de contrevenir à toute autre disposition d'une loi provinciale ou fédérale ou à un règlement adopté en vertu de celle-ci.

7.2 RECOURS CIVILS

Nonobstant les recours de nature pénale que la municipalité peut exercer pour l'application du présent règlement, la municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire respecter les dispositions du présent règlement, faire démolir une construction ou cesser tous autres travaux incompatibles avec le présent règlement ou non autorisés, ces recours pouvant s'exercer alternativement ou cumulativement

La Municipalité de St-Mathieu-d'Harricana peut obtenir à ces fins, une ordonnance, aux frais du propriétaire, ou de tout autre contrevenant, visant l'exécution des travaux requis pour rendre la construction ou l'usage conforme à la Loi et au présent règlement ainsi qu'à la démolition des ouvrages ou la remise en état du terrain et à cette fin, sans limitation de ses autres droits et recours, exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

7.3 INFRACTION

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des amendes prévues à l'article 21.4 du présent règlement.

Tout titulaire de certificat d'autorisation et ses représentants désignés aux fins du présent règlement, contrevient à l'une l'autre des dispositions du présent règlement ou fait une fausse déclaration, commet une infraction et est passible des amendes prévues à l'article 21.4 du présent règlement.

Tout propriétaire foncier est réputé être partie à l'infraction et est passible des amendes prévues à l'article 21.4 du présent règlement lorsque .la commission d'une infraction au présent règlement a été commise sur sa propriété.

Tout administrateur, dirigeant ou représentant d'une entreprise ou d'une personne morale qui n'a pas pris les moyens raisonnables, compte tenu des circonstances, pour prévenir ou empêcher la perpétration d'une infraction, qui l'a ordonnée ou autorisée ou qui y a consenti ou participé, commet une infraction et est passible de la peine prévue à l'article 21.4 du présent règlement, que l'entreprise ou la personne morale ait été ou non poursuivie ou déclarée coupable.

Il en est de même pour toute personne qui emploie ou retient les services d'une autre personne ou d'une entreprise pour l'exécution d'activités régies par le présent règlement.

Quiconque fait des déclarations fausses ou trompeuses ou de fausses représentations dans le but d'obtenir un certificat d'autorisation ou dans le cadre d'une déclaration requise au fin du présent règlement, commet une infraction et est passible des amendes prévues à l'article 21.4 du présent règlement.

S'il y a contravention à plus d'une disposition du présent règlement, il s'agit d'autant d'infractions séparées.

7.4 AMENDE

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction, est passible des amendes suivantes :

Une amende minimale de 250 \$ s'il est une personne physique et de 500 \$ s'il est une personne morale pour une première infraction.

En cas de récidive, les amendes prévues au présent article sont doublées.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue, jour après jour, une infraction séparée et le contrevenant est passible des amendes ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La procédure pour la réglementation et le recouvrement des amendes est celle prévue au *Code de procédure pénale* (C.L.R.Q., chap. C-25.1).

7.5 DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION

Sont autorisés à délivrer les constats d'infraction requis par l'article 144 du *Code de Procédure Pénale*, pour toutes infractions à l'une des quelconques des dispositions du présent règlement, les personnes suivantes :

L'inspecteur municipal, le directeur général de la municipalité et ses substituts; Toutes autres personnes désignées de façon spécifique par résolution dûment adoptée par le conseil.

7.6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et il ne peut être modifié qu'au moyen d'un autre règlement conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

FAIT ET ADOPTÉ PAR LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE ST-MATHIEU-D'HARRICANA, au cours d'une assemblée spéciale tenue le 27 avril 2015.


Maire


Directrice générale et
Secrétaire-trésorière