

Ville de
Mercier

VILLE DE MERCIER

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 2022-1010 Entrée en vigueur : 30 janvier 2023	
2022-1010-01 Entrée en vigueur : 22 mars 2023	Ajout de l'article 2.2.0
2022-1010-01 Entrée en vigueur : 27 octobre 2023	Ajout des articles 2.1.3, 2.1.4 et 2.2.0.1. modification art. 2.2.4

TABLE DES MATIERES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	- 1 -
1.1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	- 1 -
1.1.1. Territoire assujetti	- 1 -
1.1.2. Validité	- 1 -
1.1.3. Domaine d'application	- 1 -
1.1.4. Documents annexes	- 3 -
1.1.5. Grille des spécifications	- 4 -
1.1.6. Abrogation	- 4 -
1.2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	- 4 -
1.2.1. Interprétation du texte	- 4 -
1.2.2. Tableau, plan, graphique, symbole, annexe	- 5 -
1.2.3. Interprétation en cas de contradiction	- 5 -
1.2.4. Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	- 5 -
1.2.5. Terminologie	- 6 -
2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	- 7 -
2.1. Administration du règlement	- 7 -
2.1.1. Inspecteur municipal	- 7 -
2.1.2. Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal	- 7 -
2.1.3. Obligations de l'inspecteur	- 8 -
2.1.4. Pouvoirs du Conseil	- 9 -
2.2. Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	- 9 -
2.2.0. Frais d'étude pour l'obtention d'un lotissement	- 9 -
2.2.0.1. Taxes municipales	- 9 -
2.2.1. Cession de rue	- 10 -
2.2.2. Cession de terrains ou paiement en argent pour fins de parcs ou terrains de jeu lors d'une opération cadastrale	- 10 -
2.2.3. Cession de terrains ou paiement en argent pour fins de parcs ou de terrains de jeu lors d'un redéveloppement	- 12 -
2.2.4. Exemption de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parcs, terrain de jeux ou espaces naturels	- 13 -
3. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	- 15 -
3.1. Disposition générale	- 15 -
3.1.1. Exception pour les lots transitoires	- 16 -
3.1.2. Projets intégrés	- 18 -
3.1.3. Résidu de terrain suite à une expropriation	- 18 -
3.1.4. Réduction de la non-conformité du terrain	- 19 -

Règlement de lotissement

3.2. Dispositions relatives à une voie de circulation PUBLIQUE et à un service public	- 19 -
3.2.1. Tracé d'une voie de circulation	- 20 -
3.2.2. Tracé des rues en fonction de la nature du sol	- 20 -
3.2.3. Tracé des rues en fonction des cours d'eau à débit régulier et des lacs	- 20 -
3.2.4. Emprise de rue	- 21 -
3.2.5. Virage, angle d'intersection et visibilité	- 21 -
3.2.6. Courbe de raccordement d'une intersection	- 23 -
3.2.7. Impasse	- 23 -
3.2.8. Rue en tête-de-pipe	- 23 -
3.3. Dispositions relatives à un terrain ou un lot	- 24 -
3.3.1. Orientations et accès d'un terrain ou d'un lot	- 24 -
3.3.2. Prescription quant aux dimensions d'un terrain ou d'un lot	- 24 -
3.3.3. Dispositions spécifiques à certains usages	- 27 -
3.4. Dispositions relatives à un îlot	- 27 -
3.4.1. Orientation d'un îlot	- 27 -
3.4.2. Largeur d'un îlot	- 28 -
3.4.3. Longueur des îlots	- 28 -
3.5. Parcs et terrains de jeu	- 28 -
3.6. VOIES DE CIRCULATION ET SERVITUDES	- 28 -
3.7. Résidu non lotissable	- 29 -
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES	- 30 -
4.1. Privilège de lotir accordé à certains terrains existants avant le 15 avril 1983	- 30 -
5. PÉNALITÉS ET INDEX TERMINOLOGIQUE	- 32 -
5.1. Contraventions, pénalités, recours	- 32 -
5.1.1. Contravention à ce règlement	- 32 -
5.1.2. Initiative d'une poursuite judiciaire	- 32 -
5.1.3. Index terminologique	- 34 -
6. ENTRÉE EN VIGUEUR	- 41 -
6.1. Entrée en vigueur	- 41 -

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Mercier.

1.1.2. Validité

Le Conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.1.3. Domaine d'application

Tout projet d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions de ce règlement. Les dispositions sur les normes minimales de lotissement ne s'appliquent toutefois pas :

1° à une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;

Règlement de lotissement

2° à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci;

3° à la partie d'un terrain de golf consacrée exclusivement au golf, à un terrain pour fins de parc, un équipement linéaire ou un équipement requis pour :

a) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;

b) un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers récréatifs ou de motoneige;

c) un droit de passage ou une servitude;

4° à une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

5° lorsqu'il s'agit d'une augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain, d'une rue ou d'un lot et, conséquemment, de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :

a) le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un droit au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

b) dans le cas d'un lot non rénové, l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot original;

c) aucun lot ou terrain ne doit être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale à moins que l'opération cadastrale vise à rendre un autre lot dérogatoire conforme aux dispositions du règlement de lotissement;

6° à un terrain compris dans plusieurs circonscriptions foncières indiquées au plan de cadastre, auquel cas, un seul lot par circonscription foncière résulte de l'opération cadastrale;

7° à un lot non destiné à recevoir une construction;

8° à un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction;

9° tout projet d'opération cadastrale d'annulation, de correction et de remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune modification du nombre de lots n'est pas soumis aux dispositions de ce règlement, à l'exception de celles concernant l'obligation d'obtenir un permis de lotissement.

1.1.4. Documents annexes

Toute dimension et mesure employées dans ce règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

Toute conversion d'une donnée métrique en donnée du système anglais ou d'une donnée du système anglais en donnée du système métrique doit être faite selon la table de conversion suivante :

1 acre :	43 563 pieds carrés	= 0,405 hectare
1 are :	100 mètres carrés	= 0,02471 acre
1 hectare :	10 000 mètres carrés	= 2,47105 acres
1 kilomètre :	1 000 mètres	= 0,621388 mille
1 kilomètre carré :	100 hectares	= 0,3861 mille carré
1 mètre :	3,28084 pieds	= 39,3701 pouces
1 mille :	5 280 pieds	= 1,60934 kilomètre
1 mille carré :	640 acres	= 2,58999 kilomètres carrés
1 pied :	12 pouces	= 0,30480 mètre
1 mégaPascal (MPa):		=145,03 livres/pouce carré
1 pied carré :		= 0,0929 mètre carré
1 arpent :		= 3 418,90 mètres carrés

1.1.5. Grille des spécifications

Pour les fins de ce règlement, les items « LOTISSEMENT » et « NOTES » inclus à la grille des spécifications jointe au règlement de zonage numéro 2022-1009 comme annexe « B » pour en faire partie intégrante s'appliquent à l'ensemble des opérations cadastrales exécutées en vertu du présent règlement.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur de ce règlement, toute disposition à laquelle fait référence cet article.

1.1.6. Abrogation

Le règlement numéro 2009-848 et ses amendements est abrogé à toutes fins que de droit.

1.2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 5) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

6) l'emploi du mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

1.2.2. Tableau, plan, graphique, symbole, annexe

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, un tableau, un plan, un graphique, un symbole, une annexe et toute forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.2.3. Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

- 1) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3) en cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.2.4. Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

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

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

1.2.5. Terminologie

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au chapitre 5 de ce règlement; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

2.1.1. Inspecteur municipal

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à un officier dont le titre est « inspecteur municipal ». Sa nomination et son traitement, s'il y a lieu, sont fixés par résolution du Conseil. Il est parfois désigné par l'expression « autorité responsable ».

Le Conseil peut également nommer un ou des inspecteurs-adjoints chargés d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'inspecteur municipal.

2.1.2. Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal

L'inspecteur municipal ou son adjoint exerce tout pouvoir qui lui est confié par ce règlement et notamment, il peut :

- 1) sur présentation d'une pièce d'identité, visiter et examiner, entre 7h00 et 19h00, toute propriété immobilière et mobilière pour constater si ce règlement y est respecté. Le propriétaire, locataire ou occupant de la propriété examinée doit laisser pénétrer l'inspecteur municipal;
- 2) émettre un avis et un constat d'infraction au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation dangereuse ou qui constitue une infraction à ce règlement;

- 3) mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire de suspendre des travaux dangereux et l'exercice d'un usage contrevenant à ce règlement;
- 4) émettre tout permis et certificat prévus au règlement relatif aux permis et certificats;
- 5) tenir un registre indiquant par ordre consécutif l'émission des permis et garder copie de toutes les demandes reçues, des permis et des ordonnances émis, des rapports des essais et inspections effectués et de tous les documents relatifs à l'application de ce règlement;
- 6) faire rapport au Conseil des permis et certificats émis et refusés, ainsi que des contraventions persistantes, graves ou urgentes;
- 7) exiger des essais sur les matériaux devant être utilisés ou déjà utilisés pour toute construction;
- 8) mettre en demeure d'arrêter des travaux lorsque le résultat d'un essai démontre que les dispositions de ce règlement ne sont pas respectées;
- 9) prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- 10) mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger;
- 11) mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la stabilité d'une construction et la sécurité des personnes et recommander au Conseil toute mesure d'urgence;
- 12) mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

2.1.3. Obligations de l'inspecteur

Avant d'approuver le plan, l'inspecteur doit aussi obtenir une résolution du Conseil favorable en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les rues et tout autre terrain qui serait cédé à la ville. Une fois que le projet morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une

demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

2022-1010-02 art.2

2.1.4. Pouvoirs du Conseil

La délivrance d'un permis de lotissement n'engage pas le Conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrains de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des terrains identifiés comme rues ou de tout autre terrain dont la cession à la ville est prévue au projet de lotissement.

La délivrance d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt auprès des autorités gouvernementales compétentes en matière de cadastre officiel.

La délivrance d'un permis de lotissement ne peut constituer une obligation pour la Ville d'accepter la cession d'un terrain à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels ou d'une voie de circulation apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assurer la responsabilité civile, ni de fournir ou de construire tout service d'utilité publique. Elle n'entraîne pas non plus quelconque obligation pour la Ville d'émettre un permis ou un certificat.

2022-1010-02 art.2

2.2. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.2.0 Frais d'étude pour l'obtention d'un lotissement

Les frais d'études exigibles pour l'obtention d'un lotissement sont prévus au règlement sur les tarifs en vigueur.

2022-1010-01 a. 2

2.2.0.1 Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un lotissement, le propriétaire doit payer toute taxe municipale et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan.

2022-1010-02 art.2

2.2.1. Cession de rue

Comme condition préalable à l'obtention d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville, l'assiette des rues destinées à être publiques.

2.2.2. Cession de terrains ou paiement en argent pour fins de parcs ou terrains de jeu lors d'une opération cadastrale

Comme condition préalable à l'obtention d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, au choix du Conseil, exécuter l'une des obligations prévues aux paragraphes 1) à 3):

- 1) céder gratuitement à la ville une superficie de terrain égale à dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. À cet égard, il verse un montant de 2500\$ pour garantir la cession de terrain et signe un mandat irrévocable d'aliénation produit sous l'annexe « A » pour faire partie intégrante du présent règlement. Ce montant peut être encaissé par la Ville de Mercier si le propriétaire ne cède pas le terrain visé dans un délai de 30 jours du dépôt du plan relatif à l'opération cadastrale dûment déposé aux archives du ministère des Ressources naturelles.

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

Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de terrain à la Ville pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du propriétaire. L'acquisition des droits de propriété intervient à la date de l'acte notarié rédigé par le notaire mandaté par la Ville.

Le propriétaire doit fournir des titres clairs et, préalablement à la cession de terrain, à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble à être cédé ou susceptible de faire obstacle à l'utilisation de la partie de l'immeuble sur laquelle la servitude doit être établie en faveur de la Ville à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Le propriétaire doit, à moins d'une entente avec la Ville, préalablement à la cession de terrain, enlever toute construction susceptible de faire obstacle à l'utilisation pour des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Le propriétaire doit remettre à la Ville une copie sur papier et une copie sur support informatisé inaltérable en format compatible avec celui de la Ville comprenant les données graphiques et numériques du plan localisant le terrain cédé.

Lorsqu'il existe des motifs raisonnables de croire qu'un terrain à être cédé est contaminé, la Ville peut demander au propriétaire, préalablement à la cession, qu'il remette une étude de caractérisation délivrée par un ingénieur mandaté à ses frais certifiant que l'immeuble ne contrevient à aucune disposition de la Loi sur la qualité de l'environnement ou un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

- 2) verser une somme égale à dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain compris dans le plan. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les concepts applicables en matière d'expropriation servent à la déterminer. La date de référence pour l'établissement des valeurs est celle de la réception de la demande de permis de lotissement ou, le cas échéant, du permis de construction ;
- 3) céder à la municipalité une partie en terrain et verser une partie en argent, dans les proportions que détermine le Conseil et sans que le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée n'excède dix pour cent (10 %) de la valeur du site et conformément aux dispositions des paragraphes précédents.

Dans le cas d'une cession de terrains à des fins de parcs et de terrains de jeu, le conseil peut exiger que le terrain cédé ait fait l'objet d'une opération cadastrale et que le requérant signe une lettre d'engagement à céder les rues et les parcs conformément aux dispositions du présent règlement.

Dans le cas où un propriétaire effectue une nouvelle opération cadastrale suite à une annulation, à une resubdivision ou au remembrement de lots pour lequel une contribution a été effectuée ou est présumée avoir été effectuée en vertu du présent article, la contribution requise est comptabilisée de manière à ce que ne soit réclamée que la portion majorée du pourcentage

maintenant exigible. Dans le cas où une nouvelle opération cadastrale intervient alors qu'un assujettissement est aussi prescrit dans le cadre d'un permis de construction, seule la contribution prescrite à l'égard du permis de construction est requise.

2.2.3. Cession de terrains ou paiement en argent pour fins de parcs ou de terrains de jeu lors d'un redéveloppement

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, aucun permis de construction pour un *projet de redéveloppement* ne peut être émis à moins que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville, un terrain ou à verser une somme ou, selon la décision du Conseil, transférer un parcelle de terrain et verser une somme d'argent, selon les mêmes modalités que celles énoncées à l'article 2.2.2 du présent règlement.

Les dispositions du premier alinéa s'appliquent même si le terrain constitue un lot distinct ou un ensemble de lots distincts et qu'il a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un versement lors de la délivrance d'un permis de lotissement.

Si le terrain doit faire l'objet d'un nouveau permis de lotissement comme condition préalable à la délivrance du permis de construire visé au premier alinéa, le terrain à céder ou la somme exigée en vertu de ce dernier sera considéré satisfaisant à la condition prévue au présent article dans la mesure où la valeur du terrain ne varie pas entre les deux événements. Dans l'éventualité où cette valeur varie à la hausse entre les deux événements, le calcul de la contribution devra inclure la portion attribuable à la plus-value acquise dans l'intervalle.

Constitue un projet de redéveloppement tout projet de développement ou de construction sur un terrain construit, utilisé ou occupé par un usage résidentiel, commercial, industriel ou public, ou qui a été construit, utilisé ou occupé à ces fins dans le passé, ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements sur ce terrain (de plus de 10% dans les cas des terrains déjà occupés par un usage résidentiel), que ce terrain constitue ou non un lot distinct ou un ensemble de lots distincts.

2.2.4. Exemption de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parcs, terrain de jeux ou espaces naturels

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

- 1) lorsque l'opération cadastrale vise une annulation, une correction ou un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2) *Abrogé;*

2022-1010-02 art.2

- 3) lorsque le projet vise un terrain dans la zone agricole, seul le terrain qui ne servira pas à des fins agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1) est sujet au versement;
- 4) lorsque l'opération cadastrale est réalisée aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot distinct, par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation;
- 5) lorsque l'opération cadastrale vise un terrain compris dans une zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), et que cette opération respecte l'une des conditions suivantes :
 - a) Elle n'a pas pour objet de soustraire un terrain de la zone agricole;
 - b) Elle ne vise pas la réalisation d'un projet autre qu'agricole, sauf s'il s'agit de détacher, d'une terre agricole, un terrain protégé par droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), lorsqu'une construction unifamiliale y est implantée;
- 6) lorsque l'opération cadastrale est réalisée aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8);

7) lorsque la superficie du ou des terrains à l'égard desquels les frais de parcs et de terrains de jeux ont déjà été versés;

8) lorsque l'opération cadastrale vise la conversion d'un immeuble en copropriété divise verticale;

9) **Abrogé;**

2022-1010-02 art.2

10) dans le cas d'une acquisition de gré à gré par un organisme public ou d'une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du Code civil du Québec, à l'égard de la partie expropriée et du lot résiduel de ce lot résultant de l'expropriation;

11) un projet de redéveloppement réalisé suite à la démolition d'un bâtiment principal détruit à plus de 50 % en raison d'un sinistre accidentel, si le bâtiment principal est destiné au même usage qu'avant la destruction;

L'omission d'indiquer dans un permis ou dans la correspondance qui l'accompagne l'exigence de contribution ne constitue pas une renonciation à l'exiger, la Ville réservant tous ses droits à la réclamation de la contribution, même si un permis a été délivré.

2022-1010-02 art.2

3. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

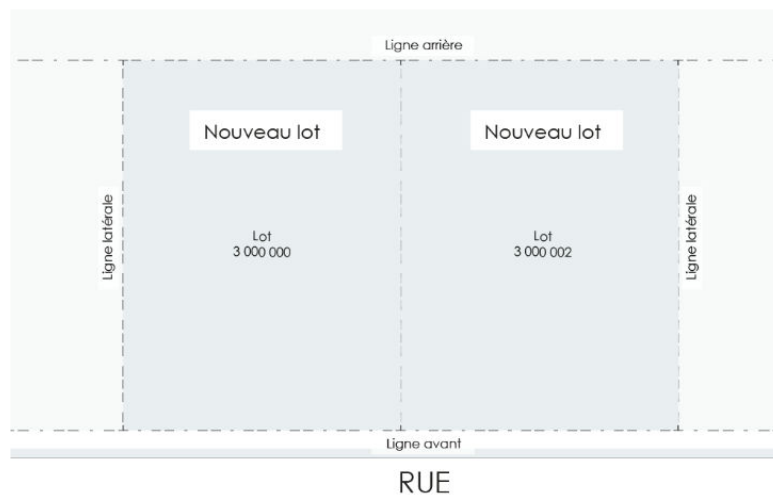
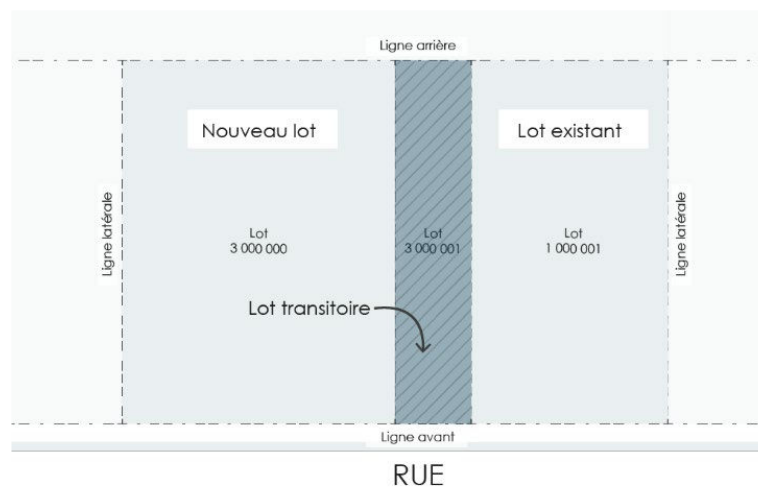
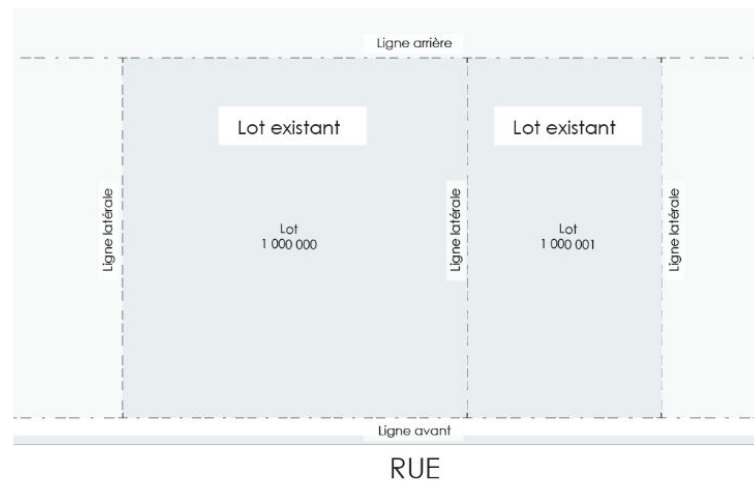
La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- 1) elle doit permettre la construction, sur tout lot ou terrain, d'un usage auquel ce lot ou ce terrain est destiné selon les dispositions du règlement de zonage numéro 2022-1009;
- 2) elle doit assurer une intégration de toute voie de circulation proposée au réseau de toute voie majeure de circulation retenue pour l'ensemble du territoire de la ville et projetée au règlement de plan d'urbanisme durable 2022-1015;
- 3) elle doit assurer une intégration de tout service public prévu à tout réseau en place;
- 4) elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection de tout site et paysage particuliers.

3.1.1. Exception pour les lots transitoires

Aucune superficie ou dimension minimale de lot ne s'applique pour les lots transitoires c'est-à-dire à un lot créé pour unique fin de regroupement avec un lot existant dans une opération cadastrale qui intervient simultanément ou concurremment. La seconde opération de regroupement ne doit pas avoir pour effet de créer un lot supplémentaire, tel qu'illustré aux figures suivantes :

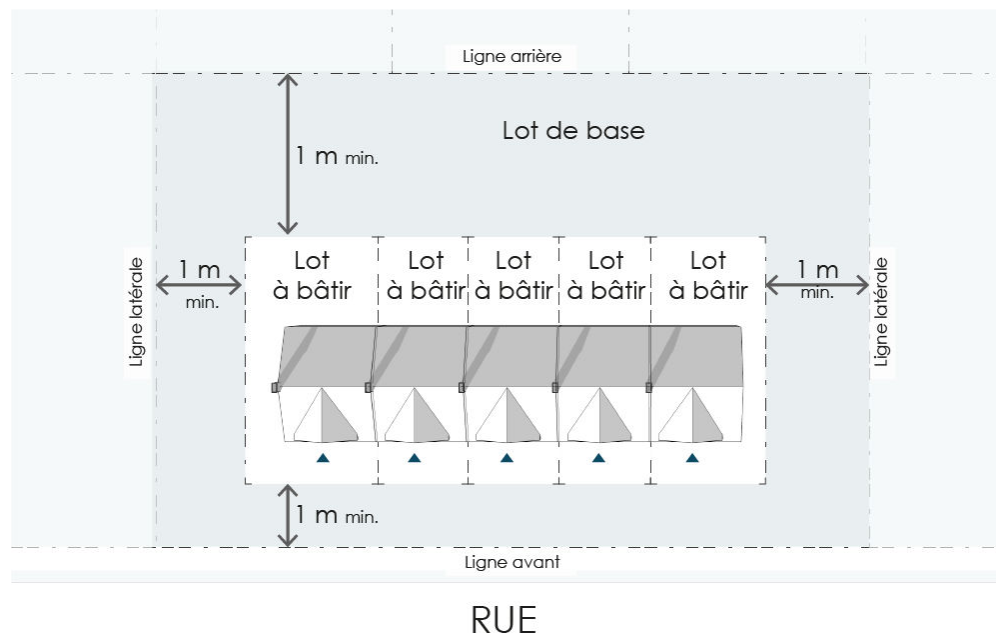
Règlement de lotissement



3.1.2. Projets intégrés

Dans le cadre d'un projet intégré, une opération cadastrale relative à un terrain partagé doit être réalisée conformément aux dispositions suivantes :

- 1) le terrain doit être délimité par un seul lot de base;
- 2) chaque bâtiment principal occupant un terrain partagé doit être implanté sur un lot à bâtir et à au moins un mètre (1 m) de toute limite extérieure du lot de base;
- 3) la superficie minimale du terrain partagé correspond au produit de la multiplication du nombre de lots à bâtir destinés à être occupés par un bâtiment principal et la superficie minimale de lot prescrite, en faisant les adaptations nécessaires;



3.1.3. Résidu de terrain suite à une expropriation

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard 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, 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 :

- 1) immédiatement avant cette acquisition, le terrain 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 dispositions mentionnées aux paragraphes 1) et 2) de l'article 3.1;
- 2) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

3.1.4. Réduction de la non-conformité du terrain

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé si cette opération cadastrale a pour but d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain loti dérogatoire (ou d'un terrain pouvant se prévaloir des dispositions du paragraphe 1) de l'article 3.1) et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) l'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
- 2) aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

3.2. DISPOSITIONS RELATIVES À UNE VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE ET À UN SERVICE PUBLIC

Les dispositions des articles 3.2.1 à 3.3 exclusivement s'appliquent à une voie de circulation publique et à un service public. Seules les voies de circulation à caractère public sont autorisées sur les territoire de la Ville.

3.2.1. Tracé d'une voie de circulation

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement et au tracé projeté de toute voie de circulation prévue au règlement du plan d'urbanisme durable en vigueur. Pour l'application de cette disposition, ce tracé et cet emplacement peuvent différer par rapport à ceux projetés, et ce, afin de permettre d'y faire les ajustements nécessaires pour tenir compte des contraintes physiques ou naturelles du milieu dans lequel cette nouvelle rue ou ce nouveau prolongement s'insère.

Les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont réputées conformes au présent règlement.

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

3.2.2. Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, 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 infrastructures municipales.

3.2.3. Tracé des rues en fonction des cours d'eau à débit régulier et des lacs

L'emprise d'une rue doit être située à une distance minimale de 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier là où les terrains adjacents à cette rue sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout et s'ils sont situés à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.

Cette distance minimale est portée à soixante-quinze mètres (75 m) dans le cas où les terrains adjacents à la rue sont soit partiellement desservis par un service d'aqueduc et d'égouts, soit non desservis par ces services.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes rues, lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances exigées au présent article, sans ne jamais empiéter à l'intérieur d'une bande d'une largeur de quinze mètres (15 m). Aucun bâtiment principal ne peut être implanté entre la rue et le cours d'eau à débit régulier ou le lac, lorsqu'il s'agit du prolongement d'une rue existante à moins de quarante-cinq mètres (45 m) d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac.

La distance requise entre une rue et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à vingt mètres (20 m) si une telle rue passe sur des terrains qui sont uniquement destinés à être aménagés à des fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces verts.

Les rues publiques conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

3.2.4. Emprise de rue

Une voie de circulation projetée, ou le prolongement d'une voie existante, doit respecter :

- 1) une emprise minimale de 15 mètres pour une rue locale;
- 2) une emprise minimale de 20 mètres pour une collectrice;
- 3) une emprise minimale de 25 mètres pour une artère.

3.2.5. Virage, angle d'intersection et visibilité

Toute intersection et tout virage doivent être faits conformément aux dispositions suivantes :

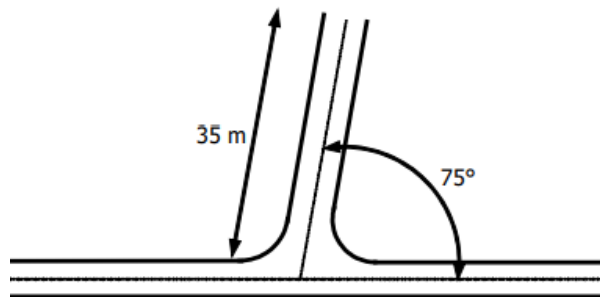
- 1) Angle d'intersection

L'angle d'intersection entre deux (2) rues peut varier de 70° à 110°. Un angle d'intersection avec une route nationale ou régionale peut varier entre 75 et 105 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques d'une intersection le permettent, une intersection doit être à

angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de trente mètres (35 m).

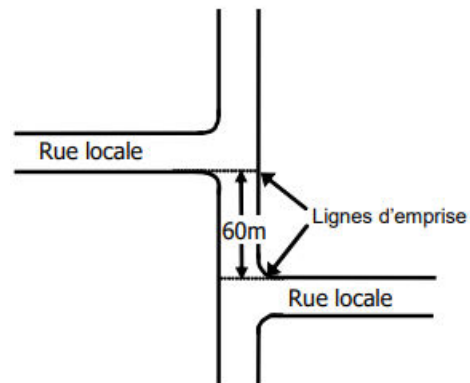
2) Champs de visibilité

Toute intersection avec une rue de vingt mètres (20 m) d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de soixante mètres (60 m); de même, toute intersection avec une rue de moins de vingt mètres (20 m) d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de quarante mètres (40 m).



3) Distance entre deux intersections

Sur une même rue, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de soixante mètres (60 m).



3.2.6. Courbe de raccordement d'une intersection

Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit :

Type de voie de circulation	Locale	Collectrice	Artère
Locale	6 mètres	6 mètres	6 mètres
Collectrice	6 mètres	10 mètres	12 mètres
Artère	6 mètres	12 mètres	12 mètres

Une voie de circulation localisée dans une zone à dominance industrielle doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 mètres.

3.2.7. Impasse

La longueur maximum d'une impasse est établie à cent cinquante mètres (150 m), mesurée jusqu'à l'îlot de rebroussement ou au cercle de virage; le rayon extérieur de l'îlot de rebroussement ou du cercle de virage ne peut être inférieur à quinze mètres (15 m).

La longueur prescrite au premier paragraphe peut être augmentée à un maximum de deux cent cinquante mètres (250 m) lorsqu'il est prévu un chemin carrossable, d'une largeur minimale de trois mètres (3 m), servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours et reliant l'îlot de rebroussement ou le cercle de virage à une rue voisine.

3.2.8. Rue en tête-de-pipe

La longueur maximum d'une rue se terminant en tête-de-pipe est de deux cent cinquante mètres (250 m).

Le parcours d'une tête-de-pipe, à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante mètres (850 m), en longueur. Lorsque cette longueur est supérieure, un chemin d'une largeur minimale de trois mètres (3 m), servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle en «tête-de-pipe» à une rue voisine.

3.3. DISPOSITIONS RELATIVES À UN TERRAIN OU UN LOT

Les dispositions des articles 3.3.1 à 3.4 exclusivement s'appliquent à tout terrain ou lot.

3.3.1. Orientations et accès d'un terrain ou d'un lot

À l'exception d'un terrain ou d'un lot situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe, les lignes latérales d'un terrain ou d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Tout terrain ou lot doit avoir un accès direct à la voie publique.

Les terrains doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie soit, dans la mesure du possible, suivant un axe est-ouest.

3.3.2. Prescription quant aux dimensions d'un terrain ou d'un lot

À moins d'indications contraires, les prescriptions quant aux dimensions de tout terrain ou lot exigées par ce règlement sont présentées pour chaque zone à la grille des spécifications jointe au règlement de zonage de la Ville.

À cet item sont prescrites, par zone, les dimensions minimales d'un lot (superficie, largeur, profondeur) pour chacune des classes d'usages autorisées.

3.3.2.1. Terrain ou lot de forme irrégulière

3.3.2.1.1. Profondeur

La profondeur d'un terrain ou d'un lot de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à 15 % de la profondeur minimale prévue à la grille des spécifications, mais elle ne doit jamais être moindre que vingt-cinq mètres (25 m), pourvu que la superficie du terrain ou du lot soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications.

3.3.2.1.2. Largeur

La largeur d'un terrain ou d'un lot desservi de forme irrégulière peut être diminuée à la ligne d'emprise de la rue, jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite à la grille des spécifications, mais elle ne doit jamais être moindre que six mètres (6 m), pourvu que la superficie du terrain ou du lot soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications.

3.3.2.2. Terrain ou lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue

La largeur de tout terrain ou lot desservi donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminuée, jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du minimum prescrit à la grille des spécifications, mais elle ne doit jamais être moindre que six mètres (6 m), pourvu que la superficie du terrain ou du lot soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications.

3.3.2.3. Terrain ou lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue

La largeur de tout terrain ou lot desservi donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du terrain ou du lot, pourvu que la superficie du terrain ou du lot soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications.

3.3.2.4. Terrain ou lot non desservi ou partiellement desservi

Dans toutes les zones, un terrain ou un lot non desservi ou partiellement desservi doit respecter les normes minimales suivantes :

Terrain ou lot	Superficie minimale	Largeur minimale
Non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	3 000 m ²	50 m.
Partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	1 500 m ²	25 m.

3.3.2.4.1. Cas d'exception

Les règles générales de l'article 3.3.2.4 ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1) une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts.

- 2) une opération cadastrale réalisée pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

3.3.2.5. Terrain ou lot en bordure d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac

Les normes minimales suivantes s'appliquent aux opérations cadastrales réalisées en bordure d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac. Toute distance mesurée à partir d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac est calculée à partir de la ligne des hautes eaux.

Terrain ou lot	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Non desservi, situé en partie ou entièrement à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac	4 000 m ²	50 m.	75 m. lorsque terrains riverains
Partiellement desservi, situé en partie ou entièrement à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac	2 000 m ²	30 m. lorsque terrains riverains 25 m. lorsque terrains non riverains	75 m. lorsque terrains riverains
Desservi, situé en partie ou entièrement à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac	Voir grille des spécifications du règlement de zonage	Voir grille des spécifications du règlement de zonage	45 m. ⁽¹⁾

(1) Dans le cas où une rue est existante et où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC, le 15 avril 1983, pour les cours d'eau visés par celui-ci ou avant l'entrée en vigueur du deuxième règlement de contrôle intérimaire de la MRC, le 15 mai 1997, pour les cours d'eau visés par ce dernier, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres. Pour les cours d'eau non visés par les règlements de contrôle intérimaire de 1983 et de 1997, dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 115 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro 49, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres.

Le présent article ne s'applique pas dans le cas les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales

ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

3.3.3. Dispositions spécifiques à certains usages

3.3.3.1. Implantation de services publics

Malgré toute disposition contraire, lorsqu'un usage ne nécessitant pas de système d'approvisionnement en eau, ni d'évacuation des eaux usées, occupe ou est destiné à occuper un lot, les dimensions de lot exigées à la grille des spécifications pour l'usage ne s'appliquent pas.

Les usages visés par cet article sont les usages autorisés sur l'ensemble du territoire (Règlement de zonage, article 4.2.2), les services d'utilité publique (code d'usage P2-02), les antennes de télécommunication (code d'usage P2-06), les voies de circulation et les servitudes publiques.

3.3.3.2. Poste d'essence ou station-service avec ou sans lave-auto

Les normes minimales suivantes s'appliquent aux dimensions d'un terrain ou d'un lot desservi, pour un poste d'essence ou une station-service avec ou sans lave-auto :

Superficie minimale :	1 400 m ²
Largeur minimale :	40 m
Profondeur minimale :	30 m

3.4. DISPOSITIONS RELATIVES À UN ÎLOT

Les dispositions des articles 3.4.1 à 3.5 s'appliquent à tout îlot.

3.4.1. Orientation d'un îlot

Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie. De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics.

L'orientation d'un îlot adjacent à une route nationale ou une route régionale doit être parallèle à celle-ci, de manière à réduire au minimum le nombre de carrefours sur cette voie.

3.4.2. Largeur d'un îlot

La largeur de tout îlot est déterminée par les dispositions concernant les dimensions de terrain ou de lot contenues dans ce règlement.

Cette largeur doit, dans la mesure du possible, être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains ou de lots adossées et, ainsi, éviter tout terrain ou lot transversal.

3.4.3. Longueur des îlots

La longueur des îlots ne devrait pas être inférieure à soixante-quinze mètres (75 m), ni supérieure à trois cent soixante mètres (360 m). La longueur maximale pourra cependant être portée à cinq cent cinquante mètres (550 m) si un sentier pour piétons et/ou bicyclettes, d'une largeur minimum de trois mètres (3 m), est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

3.5. PARCS ET TERRAINS DE JEU

Les parcs et les terrains de jeu sis à l'intérieur d'un îlot résidentiel ne sont permis qu'aux conditions suivantes :

- 1) que leur aménagement et leur localisation aient été approuvés par la Ville;
- 2) que des ententes aient été conclues quant à leur entretien et que la Ville soit partie à ces ententes.

3.6. VOIES DE CIRCULATION ET SERVITUDES

La Ville peut comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, l'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation, ce qui inclut tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement. Elle peut aussi exiger comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, que soient indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet les

servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.7. RÉSIDU NON LOTISSABLE

Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser dans le territoire urbanisé ou à urbaniser de résidu non accessible et non lotissable par la suite. Tout plan comportant de tels résidus pourra être retourné pour étude, que ces résidus se trouvent sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

4.1. PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS AVANT LE 15 AVRIL 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, 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, à l'égard :

- 1) d'un terrain qui, le 15 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date et si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation de lotissement;
 - b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, un seul lot par lot originaire;
- 2) d'un terrain qui, le 15 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis.

Règlement de lotissement

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

- 3) 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 morale possédant un pouvoir d'expropriation, et
 - b) qui, au moment de 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 alinéas 1) et 2) de cet article.

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

Les alinéas 1) et 2) de cet article s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.

5. PÉNALITÉS ET INDEX TERMINOLOGIQUE

5.1. CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

5.1.1. Contravention à ce règlement

Commet une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- 1) effectue une opération cadastrale;
- 2) autorise une personne à effectuer une opération cadastrale;
- 3) refuse de laisser l'inspecteur municipal ou son adjoint visiter ou examiner une propriété immobilière ou mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- 4) ne se conforme pas à un avis de l'inspecteur municipal ou de son adjoint prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- 5) ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

5.1.2. Initiative d'une poursuite judiciaire

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé selon le tableau suivant :

Règlement de lotissement

Amendes relatives à une infraction		
Type de contrevenant	Amende minimum	Amende maximum
Première infraction :		
• Personne physique	100 \$	1 000 \$
• Personne morale	200 \$	2 000 \$
Récidives dans les 2 ans de la première infraction :		
• Personne physique	200 \$	2 000 \$
• Personne morale	400 \$	4 000 \$

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la municipalité, d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

5.1.3. Index terminologique

B

BÂTIMENT PRINCIPAL	Bâtiment servant à l'usage ou aux usages principaux et additionnels sur un terrain ou un lot.
BOISÉ	Étendue de terrain plantée d'arbres d'une certaine densité et d'une superficie minimale de dix hectares d'un seul tenant ayant un rayonnement et un caractère régional.

C

CONSEIL ET CORPORATION	Signifie le Conseil de la municipalité et la Corporation municipale de la Ville de Mercier.
CONSTRUCTION	Bâtiment ou ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux; se dit aussi de tout ce qui est érigé, édifié ou construit, dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.
COURS D'EAU	Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, à l'exception du fossé de voie publique, du fossé mitoyen (au sens de l'article 1002 du Code Civil), du fossé de drainage et des cours d'eau ou partie de cours d'eau déjà canalisés dans des conduites (tuyaux) souterraines le 9 février 2007.
COURS D'EAU À DÉBIT INTERMITTENT	Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes.
COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER	Cours d'eau qui coule en toute saison pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

D

DROITS ACQUIS (PROTÉGÉ PAR)	Usage, bâtiment, construction ou ouvrage réalisé en conformité aux règlements d'urbanisme municipaux alors en vigueur.
-----------------------------	--

E

EMPRISE	Terrain réservé à l'implantation d'une voie de circulation, ou d'un service d'utilité publique.
---------	---

F

FOSSÉ DE DRAINAGE	Dépression en long creusée dans le sol utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.
FOSSÉ DE VOIE PUBLIQUE	Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique.
FOSSÉ MITOYEN (au sens de l'article 1002 du code civil)	Dépression en long creusée dans le sol servant exclusivement à drainer deux terrains contigus.

I

ILOT	Un terrain ou un groupe de terrain(s) borné(s) en tout ou en partie par une emprise de rue, de voie ferrée ou autres barrières physiques. Se dit aussi de tout espace entouré de voies de circulation.
------	--

L

LARGEUR D'UN TERRAIN OU D'UN LOT	Dimension de la partie du terrain ou du lot qui longe une rue publique.
LIGNE ARRIÈRE	Ligne de démarcation d'un terrain ou d'un lot et qui n'est ni une ligne avant ni une ligne latérale. Cette ligne peut être non rectiligne. Malgré le paragraphe précédent, une ligne arrière d'un terrain ou d'un lot se définit selon le schéma des lignes de terrain ou de lot pour un terrain ou un lot d'angle, un terrain ou un lot d'angle transversal ou un terrain ou un lot intérieur transversal.

	Dans le cas d'un terrain ou d'un lot irrégulier où la ligne arrière a moins de trois mètres (3 m) de largeur ou dont les lignes latérales se joignent, il faut assumer : a. que la ligne arrière a au moins trois mètres (3 m) de largeur; b. qu'elle est entièrement sise à l'intérieur du terrain ou du lot; c. qu'elle est parallèle à la ligne avant; ou d. qu'elle est parallèle à la corde de l'arc de la ligne avant si cette dernière est courbée.
LIGNE AVANT	Ligne de démarcation entre un terrain ou un lot et l'emprise de la rue. Cette ligne peut être non rectiligne. Malgré le paragraphe précédent, une ligne avant d'un terrain ou d'un lot se définit selon le schéma des lignes de terrain ou de lot pour un terrain ou un lot d'angle, un terrain ou un lot d'angle transversal ou un terrain ou un lot intérieur transversal.
LIGNE DE LA RUE (OU LIGNE D'EMPRISE)	Ligne de démarcation entre l'emprise de la rue et un terrain ou un lot.
LIGNE DES HAUTES EAUX	Ligne qui, aux fins de l'application du présent règlement sert à déterminer le littoral et la rive. Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire : a. À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau ; b. Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont ; c. Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage ; À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir de critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit : d. Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a).

LIGNE LATÉRALE	Ligne de démarcation d'un terrain ou d'un lot; cette ligne, perpendiculaire ou presque à la ligne de rue, peut être non rectiligne. Malgré le paragraphe précédent, une ligne latérale d'un terrain ou d'un lot se définit selon le schéma des lignes de terrain ou de lot pour un terrain ou un lot d'angle et un terrain ou un lot d'angle transversal. De plus, dans le cas d'un terrain ou d'un lot d'angle, la dimension de toute ligne latérale doit être plus grande que la dimension de toute ligne avant, sauf si les dimensions de la ligne avant et de la ligne latérale sont supérieures à celles exigées à la grille des spécifications.
LIT	La partie d'un cours d'eau que les eaux recouvrent habituellement
LITTORAL	Partie des lacs et des cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.
LOT	Immeuble identifié et délimité sur un plan de cadastre officiel inscrit au registre foncier en vertu de la <i>Loi sur le cadastre</i> (L.R.Q., c. C-1) ou des articles 3043 ou 3056 du <i>Code civil du Québec</i>.
LOT (TERRAIN) D'ANGLE	Lot (terrain) situé à l'intersection de deux (2) rues ou segments de rues.
LOT (TERRAIN) D'ANGLE TRANSVERSAL	Lot (terrain) sis à un double carrefour de rues ou segments de rues.
LOT (TERRAIN) INTÉRIEUR	Lot (terrain) autre qu'un lot (terrain) d'angle.
LOT (TERRAIN) TRANSVERSAL	Lot (terrain) intérieur dont les extrémités donnent sur deux (2) rues ou segments de rues.
LOT RIVERAIN	Lot immédiatement adjacent à un lac ou cours d'eau.

O

OPÉRATION CADASTRALE	Une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du <i>Code Civil du Québec</i>.
-------------------------	---

OUVRAGE	Toute construction de bâtiment principal, de bâtiment accessoire, de piscine, de mur de soutènement, de fosse, d'installation septique et autres aménagements extérieurs.
---------	---

P

PLAN D'URBANISME	Règlement municipal adopté et mis en vigueur en vertu des articles 97 et subséquents de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> .
PROFONDEUR DE LOT (TERRAIN)	Distance moyenne entre la ligne arrière du lot (terrain) et la ligne de rue, mesurée perpendiculairement à la ligne de rue.

R

RIVE	Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux : • la rive a un minimum de dix mètres (10 m) : ○ lorsque la pente est inférieure à 30 %, ou; ○ lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de cinq mètres (5 m) de hauteur. • la rive a un minimum de quinze mètres (15 m); ○ lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou; ○ lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de cinq mètres (5 m) de hauteur.
RUELLE	Voie de circulation publique ou privée servant de moyen d'accès secondaire à l'arrière ou au côté d'un ou de plusieurs lots (terrains).
RUE PUBLIQUE	Voie de circulation cédée à la Ville pour l'usage du public et pour servir de moyen d'accès aux propriétés adjacentes et dont le tracé et l'ouverture ont été approuvés par la Ville.

S

SERVICE	Tout réseau d'utilité publique, tel qu'électricité, gaz, téléphone, câblodistribution, aqueduc, égouts, ainsi que leur bâtiment et leur équipement accessoire.
---------	--

T

TERRAIN	Lot, partie de lot ou groupe de lots ou groupe de parties de lots contigus constituant une seule propriété.
TERRAIN CONSTRUIT	Lot, partie de lot ou groupe de lots formant une seule propriété foncière et où est construit un bâtiment principal.
TERRAIN DESSERVI	Terrain situé en bordure d'une rue où se trouve un réseau d'aqueduc et d'égout ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où un règlement décrétant l'installation de ces deux services est en vigueur ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où une entente entre le promoteur et la municipalité a été conclue pour y installer un réseau d'aqueduc et d'égout comprenant au moins deux abonnés.
TERRAIN NON DESSERVI	Terrain situé en face d'une rue où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas prévus ou installés.
TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI	Terrain situé en bordure d'une rue où se trouve un réseau d'aqueduc ou d'égout ou terrain situé en bordure d'une rue où un règlement décrétant l'installation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout est en vigueur ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où une entente entre un promoteur et la municipalité a été conclue pour y installer un réseau d'aqueduc ou d'égout comprenant au moins deux abonnés.
TERRAIN RIVERAIN	Terrain adjacent à un cours d'eau, ou un terrain en bordure d'une rue existante qui borde un cours d'eau.

V

VOIE DE CIRCULATION	Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable et de ski de fond, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.
---------------------	---

VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE	Désigne toute rue ou route appartenant à la Ville ou au gouvernement.
---------------------------------	--

6. ENTRÉE EN VIGUEUR

6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

(S)Lise Michaud

Lise Michaud, mairesse

(s)Carl St-Onge

Carl St-Onge, greffier

COPIE VIDIMÉE
CE 2er novembre 2023

Sophie Denoncourt,
Greffière par intérim

AVIS DE MOTION : 14 juin 2022

ADOPTION : 11 octobre 2022

ENTRÉE EN VIGUEUR : 30 janvier 2023

ANNEXE « A »

Permis de lotissement # _____ - _____

Mandat irrévocable d'aliénation et de cession

Je, soussigné, _____ m'engage à céder à la ville de Mercier, pour le prix de un dollar (1,00\$), l'immeuble ci-après désigné du cadastre _____ dans la Ville de Mercier, le tout libre de toute dette, hypothèque, servitude et autres charges.

Désignation

- a) à titre de rue, le lot _____ du cadastre _____;
- b) à titre de sentier piétonnier, de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, le lot _____ du cadastre _____.

Cet immeuble est montré sur un plan préparé le _____ par _____, arpenteur-géomètre, sous le numéro _____ de ses minutes.

La rue comprendra les infrastructures décrites dans ma demande faite à la Ville pour la construction d'infrastructures municipales afin de prolonger ou ouvrir la rue visée par le présent lotissement. Je m'engage à céder la rue dans les délais indiqués au protocole d'entente avec la Ville pour les travaux de services d'eau, d'égout sanitaire, de drainage de surface et de fondation de rue prévus.

Je m'engage à céder les servitudes nécessaires à l'installation et l'entretien des infrastructures municipales avant que ne débute la construction des infrastructures municipales afin de prolonger ou ouvrir la rue visée par le présent lotissement; les frais d'arpentage et tous les autres frais relatifs à la cession de servitude seront payés par le promoteur. Le contrat de vente comprendra les mentions et conditions usuelles en cette matière et le notaire instrumentant sera choisi et payé par le promoteur.

Et j'ai signé à Mercier, ce _____.

Signature

c.c. Direction des Travaux publics et du génie

Direction du greffe