

SAINT-JOSEPH-DE-LA-POINTE-DE-LEVY

REGLEMENT NO 199

LOTISSEMENT

MUNICIPALITE DE SAINT-JOSEPH-DE-LA-POINTE-DE-LEVY

REGLEMENT NO. 199

LOTISSEMENT

VU les dispositions prévues à la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1);

ATTENDU que le Conseil juge opportun d'adopter un nouveau règlement de lotissement remplaçant ainsi les dispositions contenues au règlement no. 115 et à ses amendements;

ATTENDU qu'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce conseil;

EN CONSEQUENCE, il est ordonné et statué par règlement de ce Conseil ce qui suit:

TABLE DES MATIERES

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>DISPOSITIONS DECLARATOIRES</u>	L 1-1
	1.1 Buts du règlement	L 1-1
	1.2 Territoire assujetti	L 1-1
	1.3 Domaine d'application	L 1-1
	1.4 Prescriptions d'autres règlements	L 1-2
	1.5 Tableaux, graphiques, schémas, symboles	L 1-2
	1.6 Dimensions et mesures	L 1-2
 <u>CHAPITRE 2</u>	 <u>DISPOSITIONS INTERPRETATIVES</u>	 L 2-3
	2.1 Interprétation du texte	L 2-3
	2.2 Concordance entre les tableaux, graphiques, schémas, symboles, plan de zonage et texte	L 2-3
	2.3 Terminologie	L 2-3
 <u>CHAPITRE 3</u>	 <u>DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT</u>	 L 3-4
	3.1 Dispositions relatives aux voies de circulation	L 3-4
	3.1.1 Dispositions générales	L 3-4
	3.1.2 Tracé des rues en fonction de la nature du sol	L 3-4
	3.1.3 Tracé des rues en fonction de la topographie	L 3-4
	3.1.4 Distance entre une route et et un cours d'eau	L 3-5

3.1.5	Préparation de l'assiette et tracé des rues en fonction des boisés	L 3-5
3.1.6	Virages, angles d'intersection et visibilité	L 3-5
3.1.7	Lots affectés de servitudes - passage des divers services ou réseaux	L 3-6
3.1.8	Utilisation communautaire des poteaux	L 3-7
3.2	Superficies et dimensions minimales des lots	L 3-7
3.2.1	Dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots dans le cas de l'absence totale ou partielle d'un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire	L 3-7
3.2.2	Dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots desservis	L 3-8
3.2.3	Dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et dans les secteurs de forte pente	L 3-9
3.2.4	Exception	L 3-9
3.2.5	Agrandissement des lots conformes ou dérogatoires au présent règlement	L 3-10
3.2.6	Effet d'une opération cadastrale	L 3-10
3.3	Dispositions relatives aux parties de terrains à céder	L 3-10

3.3.1	Obligations de céder du terrain pour fins de parcs et de terrains de jeux	L 3-10
3.3.1.1	Emplacement du terrain ainsi cédé	L 3-10
3.3.1.2	Compensation en argent	L 3-11
3.3.1.3	Enregistrement du contrat notarié	L 3-12
3.3.2	Obligations de céder du terrains pour fins de rues	L 3-12

<u>CHAPITRE 4</u>	<u>DISPOSITIONS FINALES</u>	L 4-13
4.1	Infractions et peines	L 4-13
4.2	Entrée en vigueur	L 4-13
4.2.1	Validité	L 4-13
4.2.2	Règlement remplacé	L 4-13
4.2.3	Entrée en vigueur	L 4-14

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DECLARATOIRES1.1 BUTS DU REGLEMENT

Le règlement vise à assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la Municipalité:

- en consolidant la structure urbaine existante afin de rationaliser les dépenses publiques;
- en assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol;
- en assurant la qualité du milieu de vie par des normes minimales de conception et d'aménagement;
- en protégeant la ressource agricole.

Ce règlement constitue un moyen de mise en oeuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la Municipalité.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigés, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.4 PRESCRIPTIONS D'AUTRES REGLEMENTS

Tout bâtiment édifié, implanté, reconstruit, agrandi, rénové ou transformé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ces dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.5 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHEMAS, SYMBOLES

Les tableaux, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autre expression doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.6 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

Les facteurs de conversion suivants sont utilisés:

1 mètre = 3,28 pieds

1 centimètre = 0,39 pouce

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRETATIVES2.1 INTERPRETATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent:

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- l'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHEMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

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

- entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3 TERMINOLOGIE

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT3.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise de toute nouvelle rue ou la prolongation de toute rue existante doit être de 15 mètres minimum dans les secteurs desservis en égout pluvial et de 20 mètres minimum dans les secteurs sans égout pluvial.

Toute nouvelle rue ou prolongation de rue existante se terminant par un cul-de-sac doit être pourvue d'un cercle de virage d'un diamètre de 34 mètres minimum.

3.1.2 TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, 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 raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

3.1.3 TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

Dans toutes les rues locales de 15 mètres à 20 mètres d'emprise, la pente ne devra pas être inférieure à 0.5%, ni supérieure à 10%, sauf sur une longueur maximum de 60 mètres où elle pourra atteindre 12%.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection ne devrait pas dépasser 5%.

3.1.4 DISTANCE ENTRE UNE ROUTE ET UN COURS D'EAU

A l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et une nouvelle route est de 75 mètres pour un terrain non desservi et partiellement desservi et de 45 mètres pour un terrain desservi.

3.1.5 PREPARATION DE L'ASSIETTE ET TRACE DES RUES EN FONCTION DES BOISES

- A) Les propriétaires doivent déboiser l'assiette future des rues proposées, c'est-à-dire abattre les arbres et arbustes, et voir à transporter hors des lieux toutes les autres matières provenant dudit déboisement y compris les souches et matières organiques.
- B) En autant que cela est possible, le tracé des rues respectera les boisés, bosquets, rangées d'arbres et empruntera les espaces déboisés.

3.1.6 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITE

Pour toute nouvelle rue ou prolongation de rue existante:

- L'angle d'intersection ne devra pas être inférieur à 75 degrés. En règle générale, les intersections à l'angle droit seront préférées.
- Il n'y aura pas d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de 120 mètres.
- Il n'y aura pas de courbe de rayon extérieur, inférieure à 120 mètres, à moins de 60 mètres d'une intersection.

- Toute intersection sur une nouvelle rue de 15 mètres à 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 35 mètres minimum.
- Sur une rue, les centres de 2 intersections devraient être à une distance minimum de 60 mètres.

3.1.7 LOTS AFFECTES DE SERVITURES PASSAGE DES DIVERS SERVICES OU RESEAUX

Pour le passage des réseaux d'aqueduc, d'égout et de gaz ainsi que les câbles d'électricité, de téléphone et de télévision, une servitude notariée d'au moins un 1,5 mètres sera réservée de chaque côté des lignes arrières des lots. Une servitude notariée, d'au moins 1,5 mètres sera réservée de chaque côté des lignes latérales des lots, là où le passage de ces réseaux ou câbles sera jugé nécessaire.

Cependant, pour le seul passage des câbles d'électricité, de téléphone ou de télévision, un espace moindre pourra être réservé de chaque côté des lignes latérales, là où le passage de ces câbles sera jugé nécessaire. L'enregistrement de ces servitudes notariées sera requis avant l'approbation du plan définitif de lotissement. Ces servitudes pourront alors être consenties, sans frais, en faveur de la Municipalité, qui se réserve le privilège de permettre, si elle le juge à propos, aux autres services d'utilité publique, d'utiliser ces servitudes.

Nonobstant ce qui précède, dans toutes les zones à dominance résidentielle, commerciale, communautaire et industrielle, aucun poteau, fil aérien, transformateur, etc., ne peuvent être situés en bordure des rues, voies et places publiques.

Les prescriptions s'appliquant aux marges de recul latérales et arrière continueront de s'appliquer indépendamment de la largeur des servitudes exigées, en autant que la largeur des servitudes soit moindre que la largeur des marges de recul concernées.

En d'autres termes, aucune construction ne pourra être érigée à l'intérieur des surfaces frappées de servitudes.

On ne pourra pas exiger après coup, le déplacement à cette fin, d'un bâtiment qui aura été implanté conformément aux prescriptions du présent règlement.

3.1.8 UTILISATION COMMUNAUTAIRE DES POTEAUX

Conformément aux dispositions de la loi, il ne sera permis, dans les nouveaux projets de lotissement, qu'une seule série de poteaux pour supporter communautairement les réseaux électriques, téléphoniques et de câblodistribution.

3.2 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

3.2.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DANS LE CAS DE L'ABSENCE TOTALE OU PARTIELLE D'UN RESEAU D'AQUEDUC ET D'EGOUT SANITAIRE

La superficie et les dimensions minimales des lots à l'exception de ceux requis pour fins d'utilité publique sont déterminés comme suit:

	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)
--	---	--

SUPERFICIE
MINIMALE

3 000 m²

1 500 m²

LARGEUR MINIMALE
MESUREE A 15 M
DE LA LIGNE AVANT

50 m

25 m

Par exception et dans la mesure où les superficies ci-haut indiquées sont respectées, la largeur minimale du lot pourra être réduite d'un maximum de 15 mètres pour les lots^{non} desservis et d'un maximum de 8 mètres pour les lots partiellement desservis, pour les catégories de lots suivantes:

- les lots d'angle;
- les lots situés dans une agglomération péri-urbaine et de villégiature telles que définies au Plan d'urbanisme de la Municipalité;

Cette exception ne s'applique qu'aux lots qui, autrement, ne pourraient être utilisés aux fins de construction.

3.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

La superficie et les dimensions minimales des lots destinés à des usages résidentiels sont déterminées comme suit:

CLASSE D'HABITATION

	H1-1, H2, H3, H4, H5	H1-2
SUPERFICIE MINIMALE	630m ²	450m ²
LARGEUR MINIMALE MESUREE A 15M DE LA LIGNE AVANT <i>Proportion min</i>	21m	15m

Pour les lots destinés à des usages autres que résidentiels, la superficie et les dimensions minimales sont déterminées par le respect des marges, des dimensions des bâtiments et des autres dispositions réglementaires du règlement de zonage.

+ paragraphe ajouté par le régl. 261
6-12-99
A.B.

*Modifié
par régl. 261
6-12-99
A.B.*

3.2.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUES A MOINS DE 100 METRES D'UN COURS D'EAU ET DANS LES SECTEURS DE FORTE PENTE

La superficie et les dimensions minimales des lots à l'exception de ceux requis pour fins d'utilité publique sont déterminées comme suit:

	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)
SUPERFICIE MINIMALE	4 000 m ²	2 000 m ²
LARGEUR MINIMALE MESUREE A 15 M DE LA LIGNE AVANT	50 m ²	30 m ²
PROFONDEUR MINIMALE	75 m	75 m
mesurée à la ligne des hautes eaux ou à la crête du talus.		

Toutefois, les parties de lots déterminées non-constructibles à l'article 19.1.2. du règlement de zonage doivent être exclues du calcul de la superficie ou de la profondeur minimale des lots.

3.2.4 EXCEPTION

La superficie et les dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas aux terrains qui, le 30 novembre 1982, ne formaient 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, si les conditions suivantes sont respectées:

- a) au 30 novembre 1982, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences de la réglementation municipale relative aux opérations cadastrales en vigueur à cette date;

- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

3.2.5 AGRANDISSEMENT DES LOTS CONFORMES OU DEROGATOIRES AU PRESENT REGLEMENT

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites à l'article 3.2.1 ne s'appliquent pas aux terrains qui respectent les conditions suivantes:

1. Le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue un agrandissement à un lot conforme ou dérogatoire au présent règlement;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

3.2.6 EFFET D'UNE OPERATION CADASTRALE

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un lot dérogatoire.

3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES DE TERRAINS A CEDER

3.3.1 OBLIGATIONS DE CEDER DU TERRAIN POUR FINS DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à 10% du terrain compris dans le plan soumis.

3.3.1.1 EMPLACEMENT DU TERRAIN AINSI CEDE

L'emplacement du terrain ainsi cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux est déterminé par le Conseil municipal comme étant l'endroit qui lui convient à l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

3.3.1.2 COMPENSATION EN ARGENT

Au lieu du terrain requis aux articles 3.3.1 et 3.3.1.1, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente à 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi.

Aussi, selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire qu'une partie de la redevance soit payée en argent et l'autre partie cédée en terrain.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds 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 et les terrains ainsi cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux; la Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article 3.3 s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit en être versé dans le fonds spécial.

3.3.1.3 ENREGISTREMENT DU CONTRAT NOTARIE

En regard de la cession de terrains pour fins de parcs et terrains de jeux, les frais relatifs au contrat notarié et à son enregistrement sont à la charge du propriétaire-cédant.

3.3.2 OBLIGATIONS DE CEDER DU TERRAIN POUR FINS DE RUES

Les propriétaires sont tenus de céder à la Municipalité concernée, par un acte notarié aux frais de l'acquéreur, les lots formant l'assiette des rues proposées. La Municipalité peut, si elle le juge à propos, exiger comme condition préalable la cession de toute pointe de terre formant encoignure de rue. La Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette de rues proposées, ni d'en assurer les responsabilités civiles.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES4.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des recours et sanctions stipulés aux articles 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

4.2 ENTREE EN VIGUEUR4.2.1 VALIDITE

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

4.2.2 REGLEMENT REMPLACE

Tout le règlement ou toute partie du règlement concernant le lotissement est remplacé par le présent règlement.

De ce fait, sont particulièrement remplacées par le présent règlement, les parties du règlement 115 et ses amendements, relatives au lotissement.

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

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

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

4.2.3 ENTREE EN VIGUEUR

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

FAIT ET PASSE EN LA MUNICIPALITE DE SAINT-JOSEPH-DE-LA-POINTE-DE-LEVY

CE 6^e jour DE juillet 1992

[Signature] MAIRE

[Signature] SECRETAIRE-TRESORIER

Entre en vigueur le 13 août 1992

Copie certifiée authentique

17 septembre 2001

[Signature] s.d.