

MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOSEPH-DE-COLERAINE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 378

ET SES AMENDEMENTS NUMÉROS

394 ET 492-2004

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE L'AMIANTE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOSEPH-DE-COLERAINE**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 378

VU les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Chap. A-19-1);

ATTENDU que le Conseil juge opportun d'adopter un nouveau règlement de lotissement remplaçant ainsi les dispositions contenues au règlement ainsi que leurs amendements;

ATTENDU que le projet du présent règlement a été accepté par ce Conseil le 15 octobre 1990;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue au bureau de la Municipalité de Saint-Joseph-de-Coleraine le 5 novembre 1990;

ATTENDU qu'avis de motion a été régulièrement donné à la séance tenue par ce Conseil le 5 novembre 1990;

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

TABLES DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DECLARATOIRES	5
1.1	Buts du règlement.....	5
1.2	Territoire assujéti	5
1.3	Domaine d'application	5
1.4	Prescriptions d'autres règlements	6
1.5	Tableaux, graphiques, schémas, symboles	6
1.6	Dimensions et mesures	6
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	7
2.1	Interprétation du texte	7
2.2	Concordance entre les tableaux, graphiques, schémas, symboles, plan de zonage et textes	7
2.3	Terminologie	7
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT.....	8
3.1	Dispositions relatives aux voies de circulation.....	8
3.1.1	Dispositions générales	8
3.1.2	Dispositions spécifiques	8
3.1.3	Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	9
3.1.4	Tracé des rues en fonction de la topographie	9
3.1.5	Préparation de l'assiette et tracé des rues en fonction des boisés, des lacs et des rivières.....	9
3.1.6	Virage, angles d'intersection et visibilité	9
3.1.7	Lots affectés de servitudes – Passage des divers services ou réseaux	10
3.1.8	Utilisation communautaire des poteaux.....	11
3.2	Superficies et dimensions minimales des lots	12
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	12
3.2.2	Dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots à proximité des cours d'eau et des lacs.....	12
3.2.2	Superficie et dimensions minimales des lots - normes spécifiques de lotissement pour les lots situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac	12
3.2.3	Agrandissement des lots conformes ou dérogatoires au présent règlement	14
3.3	Dispositions relatives aux parties de terrains à céder	14
3.3.1	Obligations de céder du terrain pour fins de parcs et de terrains de jeux	14
3.3.1.1	Emplacement du terrain ainsi cédé	14
3.3.1.2	Compensation en argent	14
3.3.1.3	Enregistrement du contrat notarié.....	15
3.3.2	Obligations de céder du terrain pour fins de rues	15

CHAPITRE 4	DISPOSITIONS FINALES	16
4.1	Infractions et peines.....	16
4.2	Entrée en vigueur.....	16
4.2.1	Validité 16	
4.2.2	Règlement remplacé	16
4.2.3	Entrée en vigueur.....	17

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1.1 Buts du règlement

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 œuvre 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 règlements

Tout bâtiment édifié, implanté, agrandi, reconstruit, 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, schémas, symboles

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 INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation 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, schémas, symboles, plan de zonage et textes

À 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 récitées sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1 Dispositions relatives aux voies de circulation

3.1.1 Dispositions générales

(Ajout du 3e paragraphe selon le règlement 394)

L'emprise de toute nouvelle rue ou prolongation de rue existante doit être de quinze (15) mètres minimum dans les secteurs desservis et de vingt (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 trente-trois mètres et cinq dixième (33,5) minimum.

L'emprise de toute nouvelle rue, route ou chemin ainsi que le prolongement de toute rue, route ou chemin existant doit porter un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan officiel de subdivision.

3.1.2 Dispositions spécifiques

La distance minimale entre une nouvelle rue publique et un cours d'eau ou un lac est déterminée comme suit :

(paragraphe amendé selon le règlement 394)

Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot desservi (aqueduc et égout)
75 m (246 pi)	75 m (246 pi)	45 m (148 pi)

Toutefois, cet article ne s'applique pas aux voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

3.1.3 Tracé 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.

3.1.4 Tracé 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 un demi pour cent (0.5%), ni supérieure à dix pour cent (10%), sauf sur une longueur maximum de soixante et un (61) mètres où elle pourra atteindre douze pour cent (12%).

La pente d'une rue dans un rayon de trente mètres et cinq dixième (30,5) d'une intersection ne devrait pas dépasser cinq pour cent (5%).

3.1.5 Préparation de l'assiette et tracé des rues en fonction des boisés, des lacs et des rivières

- 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 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 Virage, angles d'intersection et visibilité

- L'angle d'intersection ne devra pas être inférieur à soixante-quinze (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 cent quatre-vingt-trois (183) mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de cent vingt-deux (122) mètres.
- Il n'y aura pas de courbe de rayon extérieur, inférieure à cent vingt-deux (122) mètres, à moins de soixante et un (61) 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 trente-sept (37) mètres minimum.
- Sur une rue, les centres de deux (2) intersections devraient être à une distance minimum de soixante et un (61) mètres.

3.1.7 Lots affectés de servitudes – Passage des divers services ou réseaux

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 mètre et cinq dixième (1,5) sera réservée de chaque côté des lignes arrières des lots. Une servitude notariée, d'au moins 1 mètre et cinq dixième (1,5) 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 exigée, 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 cablo-distribution.

3.2 Superficies et dimensions minimales des lots

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

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	2 787 m ² (30 000 pi ²)	1 200 m ² (12 917 pi ²)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45,72 m (150 pi)	20 m (65.6 pi)
Profondeur minimale	61 m (200 pi)	—

Note : Les réseaux d'aqueduc et/ou d'égout(s) doivent être exploités par une municipalité ou par une personne détentrice d'un permis d'exploitation en vertu de l'article 32.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

(Note ajoutée selon le règlement 394 et remplacée par le règlement 492-2004).

3.2.2 Superficie et dimensions minimales des lots - normes spécifiques de lotissement pour les lots situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Les lots, dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 100 mètres de tout cours d'eau à débit régulier ou intermittent (sauf les fossés tels que définis au règlement de zonage) ou à moins de 300 mètres d'un lac, doivent posséder les superficies et dimensions minimales suivantes. Les réseaux d'aqueduc et ou d'égout(s) doivent être exploités par une municipalité ou par une personne détentrice d'un permis d'exploitation en vertu de l'article 32.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Les profondeurs minimales exigées dans le tableau ci-dessous, pour les lots non desservis ou partiellement desservis, ne s'appliquent pas pour un lot qui sera compris entre l'emprise d'une rue, route ou chemin existant, privé ou public et la rive d'un cours d'eau ou d'un lac. Toutefois, la largeur et la superficie exigées au

tableau ci-dessous doivent être respectées.

Pour les lots desservis, dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont en place au moment de l'entrée en vigueur du Règlement de contrôle intérimaire de la MRC de L'Amiante, la profondeur minimale peut être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont notamment la présence d'une voie ferrée (zonage parcellaire).

Superficie et dimensions minimales des lots - normes spécifiques de lotissement pour les lots situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.

Superficie et dimensions minimales d'un lot	Lots riverains et lots dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 300 mètres d'un lac;			Lots non riverains dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 100 mètres d'un cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 km ² et qui est identifié au règlement de lotissement de la municipalité		
	Lots riverains et lots dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent dont le bassin versant est de 20 km ² et plus;					
	Lots riverains et lots dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent dont le bassin versant est de moins de 20 km ² mais qui n'est pas identifié au règlement de lotissement de la municipalité;					
	Lots non desservis (ni aqueduc ni égout)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égout)	Lots desservis (aqueduc et égout)	Lots non desservis (ni aqueduc ni égout)	Lots partiellement desservis (aqueduc et égout)	Lots desservis (aqueduc et égout)
Superficie minimale d'un lot	4 000 mètres carrés	2 000 mètres carrés	-	2 787 mètres carrés	1 200 mètres carrés	-
Largeur minimale d'un lot (mesurée sur la ligne avant)	50 mètres	30 mètres	-	45,72 mètres	20 mètres	-
Profondeur minimale	75 mètres	75 mètres	45 mètres	61 mètres	Aucune norme minimale	

3.2.3 Agrandissement des lots conformes ou dérogatoires au présent règlement

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 3.2.1 et 3.2.2 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 au 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.

3.3 Dispositions relatives aux parties de terrains à céder

3.3.1 Obligations de céder 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 dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan soumis.

3.3.1.1 Emplacement du terrain ainsi cédé

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 3.4.1 et 3.4.1.1¹ qui précèdent, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente à dix pour cent (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)

¹ Devrait se lire 3.3.1 et 3.3.1.1

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 3.4 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 notarié

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 céder 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 FINALES

4.1 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 Entrée en vigueur

4.2.1 Validité

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 Règlement remplacé

Tous les règlements ou toute partie de règlement concernant le lotissement sont remplacés par le présent règlement.

De ce fait, sont particulièrement remplacés par le présent règlement, les parties des règlements de zonage no. 255 et de lotissement no. 231 et leurs 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 Entrée en vigueur

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

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOSEPH-DE-COLERAINE

CE _____ JOUR DE _____.

_____ MAIRE

_____ SECRÉTAIRE-TRÉSORIER