



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
Numéro 2021-XX

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. Titre du règlement.....	1
2. Remplacement.....	1
3. Territoire visé	1
4. Autre règlement d'urbanisme	1
5. Validité	1
6. Personnes touchées.....	1
SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
7. Structure du règlement	2
8. Interprétation du texte.....	2
9. Interprétation en cas de contradiction	3
10. Tableau, graphique et symbole	3
11. Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique.....	3
12. Unités de mesure.....	3
13. Renvois	4
14. Terminologie	4
SECTION 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
15. Administration du règlement.....	4
16. Respect des règlements.....	4
17. Pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente	4
18. Obligation et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant	6
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, RUES ET AUX TERRAINS	7
SECTION 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS	7
19. Orientation	7
20. Longueur des îlots.....	7
SECTION 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES.....	8
21. Agencement.....	8
22. Emprise et rayon.....	8
23. Cul-de-sac	9
24. Intersection des rues	9
SECTION 3. SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS	9

25.	Corridor riverain	9
26.	Terrain non desservi	9
27.	Terrain partiellement desservi.....	10
28.	Terrain desservi.....	11
29.	Distance minimale d'une voie de circulation, d'un cours d'eau ou à d'un lac par rapport à un terrain riverain.....	11
30.	Terrain résiduel.....	12
SECTION 4. AUTRES MESURES RELATIVES AUX SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES TERRAINS.....		12
31.	Cas du cadastre horizontal et vertical relativement à la copropriété d'immeuble	12
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS DESTRUCTURÉS		13
32.	Domaine d'application	13
33.	Morcellement d'un îlot déstructuré	13
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....		14
34.	Terrain protégé par droit acquis	14
35.	Agrandissement d'un terrain dérogatoire	14
36.	Utilisation d'un terrain dérogatoire protégé par droit acquis	14
37.	Privilège aux lotissement.....	14
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACE NATURELS.....		15
38.	Obligation de cession et ou de paiement.....	15
39.	Valeur et superficie.....	15
40.	Règle de calcul de la valeur du site.....	16
41.	Exemption de cession et/ou de paiement	16
42.	Contrat notarié	16
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE		18
43.	Sanction générale applicable	18
44.	Procédure à suivre en cas d'infraction	18
45.	Recour judiciaire.....	19
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINALES.....		20
46.	Entrée en vigueur	20

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Thomas numéro 2021-XX ».

2. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement* numéro 4-1993, et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

3. TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Thomas.

4. AUTRE RÈGLEMENT D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

6. PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'une parenthèse. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1 TITRE DE LA SECTION

SOUS-SECTION 1 TITRE DE LA SOUS-SECTION

1. TITRE DE L'ARTICLE

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i) Sous texte du sous-paragraphe

8. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations 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° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite ou « doit être » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être » faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 7° Le mot « Municipalité » désigne la Municipalité de Saint-Thomas.

9. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles 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.

10. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

11. RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

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

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses 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, à moins qu'il y ait indication contraire.

12. UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international métrique.

13. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

14. TERMINOLOGIE

Voir le chapitre 2 du règlement de zonage en vigueur.

SECTION 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

15. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du conseil de la Municipalité Saint-Thomas.

16. RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'autorité compétente ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

17. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Sans s'y restreindre, l'autorité compétente, son adjoint et les inspecteurs en bâtiment exécutent les tâches suivantes dans l'exercice de leurs fonctions :

- 1° S'assurer du respect des dispositions des règlements d'urbanisme en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);
- 2° Procéder à l'analyse des demandes de permis, certificats et autres autorisations requises par les règlements d'urbanisme;
- 3° Vérifier la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom;
- 4° Délivrer tout permis, certificat ou autorisation prévus par les règlements d'urbanisme lorsque le projet est conforme auxdits règlements d'urbanisme;
- 5° Conserver une copie de tout permis, certificat, autorisation, plan, rapport ou autre document relatifs à l'administration des règlements d'urbanisme;

- 6° Exiger tout renseignement ou document complémentaire requis pour l'analyse d'une demande de permis ou de certificat ou pour délivrer une autorisation, et ce, aux frais du requérant;
- 7° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou propriété mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction pour constater si les règlements d'urbanisme et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour y constater tout fait ou pour vérifier tout renseignement nécessaire à l'exercice du pouvoir de délivrer un permis ou un certificat, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission relative à l'application des règlements d'urbanisme ou de tout autre règlement municipal. Pouvoir se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la Municipalité ou rémunérée par la Municipalité, y compris le personnel relevant du Service de police ou du Service de sécurité incendie ou se faire accompagner d'un huissier ou de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;
- 8° Émettre un avis d'infraction lorsqu'une contravention aux règlements d'urbanisme est constatée, ordonner au contrevenant de cesser tous travaux exécutés en contravention des règlements d'urbanisme et exiger que soit corrigée toute situation qui constitue une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 9° Émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 10° Lors du constat qu'il existe dans l'état ou l'utilisation d'un terrain ou d'une construction une contravention aux dispositions du règlement de construction en vigueur ou une situation dangereuse pour la sécurité des personnes, prendre les procédures appropriées pour éliminer ou réduire ce danger tel l'ajout d'une clôture de sécurité ou ordonner l'évacuation immédiate des personnes qui se trouvent dans ce bâtiment ou sur ce terrain et/ou empêcher l'accès aussi longtemps que ce danger subsistera;
- 11° Exiger qu'un test ou un essai soit fait sur les matériaux ou le mode d'assemblage des matériaux utilisés dans un ouvrage ou une construction, et exiger le dépôt de tout certificat attestant que les matériaux ou le mode d'assemblage des matériaux utilisés dans un ouvrage ou une construction soient conformes aux exigences du règlement de construction en vigueur, y compris les règlements et codes auxquels il se réfère;
- 12° Représenter la Municipalité et prendre fait et cause pour elle dans toute procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter les règlements d'urbanisme;
- 13° Donner suite et s'assurer de l'exécution de toute décision du Conseil municipal, de toute ordonnance ou décision rendue, à l'égard de la Municipalité, de tout jugement rendu par un tribunal à l'égard des règlements d'urbanisme.

18. OBLIGATION ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Il est obligatoire et de la responsabilité de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements de la Municipalité et les différents règlements et lois des différentes instances gouvernementales. Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'une propriété mobilière ou le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation, doit :

- 1° Obtenir tout permis, certificat ou autorisation avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis en vertu du présent règlement;
- 2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par l'autorité compétente dans l'exercice de ses fonctions;
- 3° Aviser l'autorité compétente dans les 30 jours du parachèvement des travaux décrits au permis ou au certificat;
- 4° Déclarer toute construction, équipement ou situation particulière ayant un impact sur l'analyse de la demande de permis ou de certificat;
- 5° Cesser ou s'abstenir de débiter les travaux lorsque son permis, son certificat ou son autorisation est annulé, devenu caduc ou suspendu;
- 6° Afficher tout permis ou certificat d'une façon bien visible, à l'endroit des travaux ou dans le local endroit visible du public;
- 7° Conserver, en tout temps, sur le lieu des travaux, une copie des plans approuvés par l'autorité compétente;
- 8° Réaliser les travaux en conformité avec le permis, le certificat d'autorisation ou l'autorisation émis et les prescriptions des règlements d'urbanisme;
- 9° Aviser l'autorité compétente avant d'apporter toute modification aux travaux autorisés et obtenir son autorisation avant de procéder à une modification;
- 10° Le plus rapidement possible, dès la constatation du danger, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes;
- 11° Obliger de donner l'accès à l'autorité compétente, et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner, de visiter ou examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur un terrain, ou dans une construction, un ouvrage ou un bien mobilier.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, RUES ET AUX TERRAINS

SECTION 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

19. ORIENTATION

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives ou lorsque les lignes des terrains occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue.

20. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 365 mètres. Cette distance peut être portée à 485 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 4,6 mètres, est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Figure 1. Longueur maximale sans sentier piéton

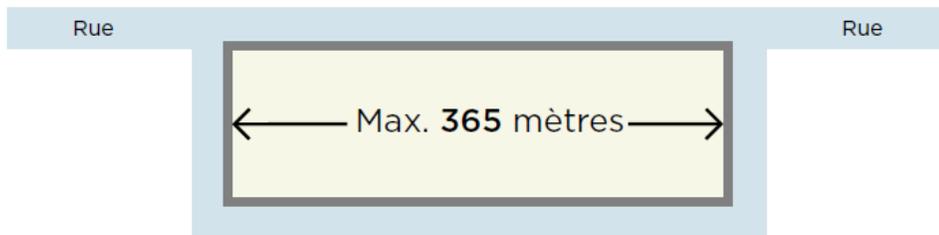
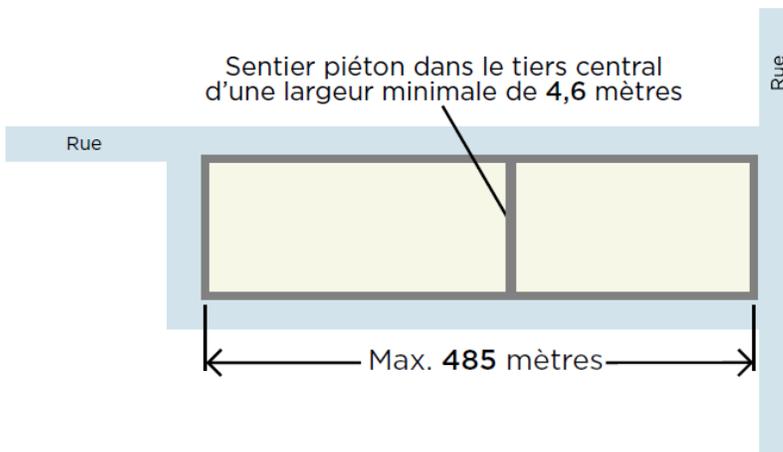


Figure 2. Longueur maximale avec sentier piéton



SECTION 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

21. AGENCEMENT

L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées même si elles sont situées dans une autre municipalité. Cet agencement devra faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures tels que les égouts, les aqueducs et les conduites de drainage.

22. EMPRISE ET RAYON

Toute rue doit avoir une emprise de 15 mètres.

Les intersections de rue doivent avoir un rayon intérieur de 6 mètres dans les zones résidentielles et de 15 mètres dans les zones autres qu'à prédominance résidentielle.

Figure 3. Emprise et rayon dans les zones résidentielles

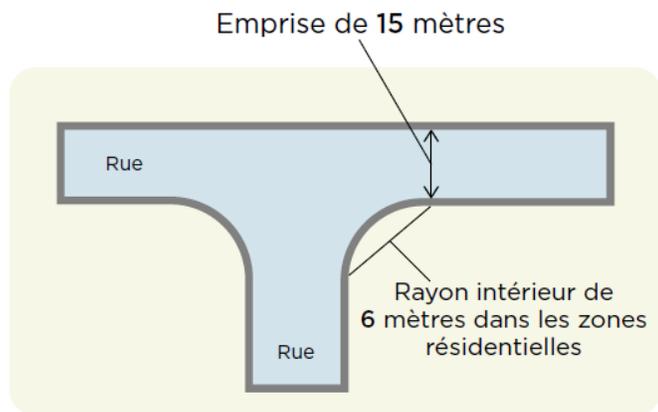
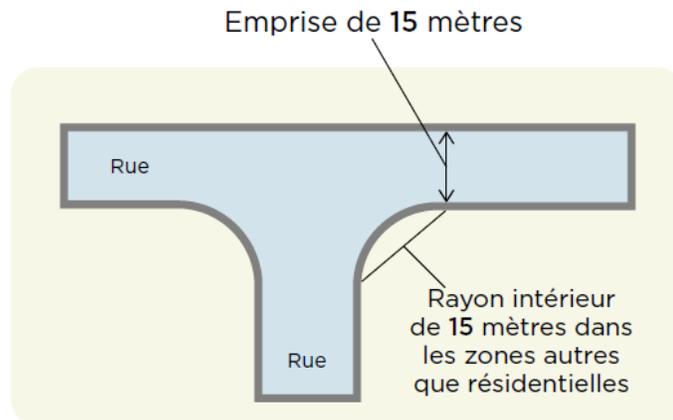


Figure 4. Emprise et rayon dans les zones autres que résidentielles



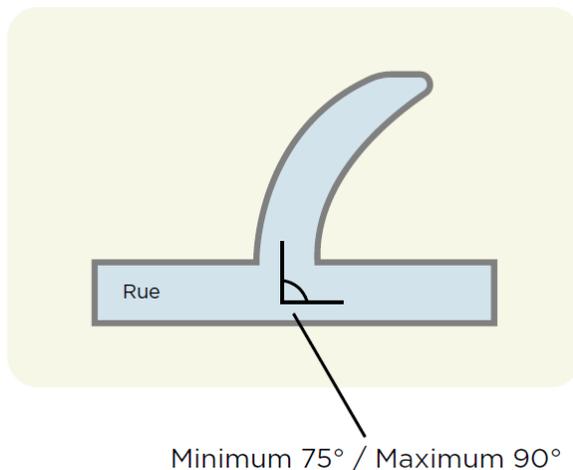
23. CUL-DE-SAC

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 20 mètres pour permettre la circulation des véhicules.

24. INTERSECTION DES RUES

L'intersection des rues doit se faire à environ 90 degrés, mais en aucun cas 2 rues ne doivent se rencontrer à un angle inférieur à 75 degrés. Une rue oblique doit décrire une courbe à l'approche d'une autre rue pour la rencontrer à 90 degrés.

Figure 5. Intersection des rues

**SECTION 3. SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS****25. CORRIDOR RIVERAIN**

Le corridor riverain s'étend sur une distance de 300 mètres de tous les lacs, indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 mètres de tous les cours d'eau.

26. TERRAIN NON DESSERVI

Dans toutes les zones où les terrains ne sont pas desservis, la superficie, largeur et profondeur des terrains doit respecter les dispositions du tableau suivant :

Tableau 1. Terrain non desservi

		Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale, mesurée sur une ligne avant (mètres)	Largeur minimale à l'extérieur d'une courbe (mètres) (1)	Profondeur minimale (mètres)
Terrain situé à l'intérieur du corridor riverain	Terrain riverain	4 000	50	33	75
	Terrain non riverain	4 000	50	33	-
Terrain situé à l'extérieur du corridor riverain		3 000	50	33	-

(1) Terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135°. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale calculée à l'intérieur de la première moitié du terrain donnant sur la rue.

27. TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI

Dans toutes les zones où les terrains sont desservis par l'un des services aqueduc ou égout, la superficie, largeur et profondeur des terrains doit respecter les dispositions du tableau suivant :

Tableau 2. Terrain partiellement desservi

		Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale, mesurée sur une ligne avant (mètre)	Largeur minimale à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135°. (mètres) (1)	Profondeur minimale (mètre)
Terrain situé à l'intérieur du corridor riverain	Terrain riverain	2 000	30	19,8	75
	Terrain non riverain	2 000	25	16,5	-
Terrain situé à l'extérieur du corridor riverain		1 500	25	16,5	-

(1) Terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135°. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale calculée à l'intérieur de la première moitié du terrain donnant sur la rue.

28. TERRAIN DESSERVI

La profondeur minimale des terrains riverains desservis par les services d'aqueduc et d'égout, doit être d'au moins 45 mètres. Toutefois, dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place en date du 10 décembre 1987, la profondeur minimale des terrains est de 30 mètres.

La superficie et la largeur des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout doit respecter les dispositions des tableaux suivants :

Tableau 3. Terrain desservi par catégorie d'usage

Usage			Terrain dont le frontage est entièrement situé dans un cercle de virage	
	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (mètre)	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (mètre)
Habitation unifamiliale (h1)	550	20	750	12
Habitation unifamiliale (h1) jumelée	400	16	650	12
Habitation bifamiliale (h2)	550	20	750	12
Habitation bifamiliale (h2) jumelée	400	16	650	12
Habitation trifamiliale (h3)	550	20	750	12
Habitation multifamiliale (h4)	800	25	1 000	20
Habitation collective (h5)	700	25	1 000	20
Tous les usages autres qu'habitation	900	25	1 000	17

29. DISTANCE MINIMALE D'UNE VOIE DE CIRCULATION, D'UN COURS D'EAU OU À D'UN LAC PAR RAPPORT À UN TERRAIN RIVERAIN**Tableau 4. Terrain riverain selon type de service**

Terrain riverain selon type de service	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (mètre)
Terrain riverain sans aqueduc ni égout	75
Terrain riverain avec aqueduc ou égout	75
Terrain riverain avec aqueduc et égout	45

Pour un terrain riverain, la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à

une distance de 20 mètres. Elle peut être réduite si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la rive.

30. TERRAIN RÉSIDUEL

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une opération cadastrale qui a pour effet de créer ou de laisser un résidu de terrain non constructible à l'exception des situations suivantes :

- 1° Le terrain non constructible est créé dans le but de l'aliéner à un propriétaire adjacent;
- 2° Le terrain non constructible est créé dans le but de l'aliéner à des fins d'utilité publique.

Dans le cas prévu au premier paragraphe, les demandes de permis de lotissement doivent être effectuées en même temps.

SECTION 4. AUTRES MESURES RELATIVES AUX SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES TERRAINS

31. CAS DU CADASTRE HORIZONTAL ET VERTICAL RELATIVEMENT À LA COPROPRIÉTÉ D'IMMEUBLE

Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des terrains ne s'appliquent qu'au terrain originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit terrain originaire créées pour identifier les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenus (s) en copropriété.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS DESTRUCTURÉS

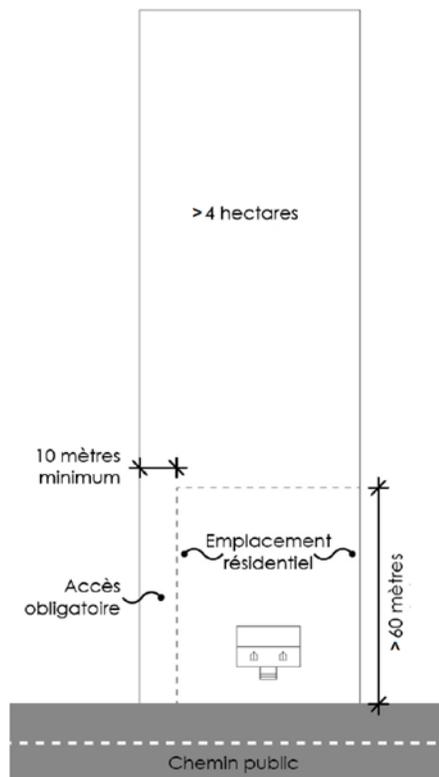
32. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent chapitre s'applique aux îlots déstructurés identifiés au « plan des îlots déstructurés » de l'annexe D du règlement de zonage en vigueur, à l'exception des îlots déstructurés # 07-B et # 18.

33. MORCELLEMENT D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Lorsqu'il y a un morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front de chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Figure 6. Morcellement sur un îlot déstructuré



CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

34. TERRAIN PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un terrain dérogatoire est protégé par droit acquis s'il rencontre l'une des conditions suivantes :

- 1° Il constituait un terrain distinct le jour de son immatriculation faite en vertu de *la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (LRC c. r-3.1);
- 2° Les dispositions des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRC c. 19.1) y trouvent application.

35. AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale visant à augmenter les dimensions ou la superficie d'un terrain dérogatoire est autorisée malgré que les exigences du présent règlement puissent ne pas être rencontrées, et ce, en autant que la situation dérogatoire ou l'élément dérogatoire ne soit aggravée ou créée.

36. UTILISATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un terrain dérogatoire protégé par droit acquis peut être utilisé et une construction peut y être faite pourvu que toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de construction soient respectées, à l'exception de celles concernant les dimensions et la superficie du terrain du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, on peut faire usage d'un terrain dérogatoire pour y implanter un usage qui commande lui-même des spécificités quant au format de terrain uniquement si le terrain permet le respect des dispositions spécifiques.

37. PRIVILÈGE AUX LOTISSEMENT

Afin d'avoir un privilège au lotissement, le terrain doit être loti avant le 7 août 1972. Les dispositions applicables en l'espèce de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent concernant les privilèges au lotissement.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACE NATURELS

38. OBLIGATION DE CESSION ET OU DE PAIEMENT

Pour obtenir l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain 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.

Au lieu d'une superficie de terrain, le conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité ou que le propriétaire cède une partie en argent et une partie en terrain.

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Le ou les terrains visés dans l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Municipalité. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

39. VALEUR ET SUPERFICIE

La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée doivent représenter 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doit représenter 10% de la valeur du site.

Aux fins du présent chapitre, le site désigne l'ensemble des terrains compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale, y compris les terrains devant être cédés à la municipalité : rue, servitude, fossé ou terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeu ou maintien d'espace naturel.

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du site est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité conformément à l'article 117.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Malgré l'alinéa précédent, la valeur du terrain devant être cédé ou du site peut être établie selon la valeur au rôle d'évaluation foncière de la municipalité. Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité

d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c.F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les deux premiers alinéas s'appliquent.

40. RÈGLE DE CALCUL DE LA VALEUR DU SITE

Est considéré au crédit du propriétaire, toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

41. EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de terrains n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains à construire;
- 2° Une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente;
- 3° Une opération cadastrale effectuée à l'intérieur d'un îlot déstructuré;
- 4° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 6° En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de terrains distincts qu'avant la rénovation cadastrale;
- 7° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 8° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière.

42. CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu du présent chapitre le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le site visé par l'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE

43. SANCTION GÉNÉRALE APPLICABLE

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, l'autorité compétente peut envoyer à la personne concernée, personne physique ou morale, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, ainsi qu'un constat d'infraction. Le montant des amendes est fixé au tableau suivant :

Tableau 5. Sanction générale

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	300 \$	1 000 \$	500 \$	2 000 \$
Cas de récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

44. PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS D'INFRACTION

Lorsqu'elle constate une contravention à une disposition d'un règlement d'urbanisme, l'autorité compétente peut donner un avis d'infraction par écrit. L'avis peut être donné au propriétaire, à son mandataire, à l'occupant ou à celui qui exécute des travaux en contravention d'un règlement d'urbanisme. Cet avis doit être transmis par courrier ou remis en main propre.

L'avis d'infraction peut être accompagné d'un constat d'infraction imposant une amende à l'égard de l'infraction constatée. Un constat d'infraction peut être délivré séparément, avant ou après l'avis d'infraction et des constats d'infraction distincts peuvent être délivrés pour chaque jour que dure l'infraction.

Malgré le premier alinéa, lorsque l'autorité compétente constate que des travaux en cours contreviennent à une disposition d'un règlement d'urbanisme, il peut ordonner l'arrêt immédiat des travaux. Le plus tôt possible après avoir ordonné l'arrêt des travaux, l'autorité compétente peut donner l'avis d'infraction prévu au premier alinéa. L'ordre d'arrêt des travaux a un effet immédiat.

45. RECOUR JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par l'autorité compétente ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINALES

46. ENTRÉE EN VIGUEUR

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