

VILLE DE
LAC SAINT
JOSEPH 

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 2024-296

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES.....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3. VALIDITÉ.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	1
5. REMPLACEMENT.....	2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES.....	2
6. UNITÉS DE MESURE.....	2
7. PRÉSÉANCE.....	2
8. RENVOIS.....	2
9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	2
10. TERMINOLOGIE.....	3
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	3
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	3
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....	3
CHAPITRE 2 CONDITIONS PREALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
14. CESSION DES RUES.....	4
15. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES.....	4
16. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS.....	4
17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	4
SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	5
18. OBLIGATION DE CONTRIBUER.....	5
19. SURFACE EXCLUE DES CALCULS.....	5
20. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE.....	5
21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	6
22. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL.....	6
CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....	7
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
23. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME.....	7
24. CADASTRE À LA SUITE DE L'ALIENATION D'UNE PARTIE DE TERRAIN FORMANT UNE ENCLAVE.....	7
SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS.....	8
25. NORMES GÉNÉRALES DE LOTISSEMENT POUR LES NOUVELLES OPÉRATIONS CADASTRALES.....	8
25.1. LOTISSEMENT EN ZONE FORESTIÈRE.....	8

26.	NORMES SPECIFIQUES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT EN BORDURE DES COURS D'EAU ET DES LACS	9
27.	ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT	10
28.	PRESOMPTION DE CONFORMITE	10
29.	TERRAIN DESTINE A DES FINS PUBLIQUES	10
29.1.	CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT	12
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUESRUES.....		13
30.	EMPRISE DES RUESRUES	13
30.1.	NOUVELLE RUE ET NORMATIF ASSOCIÉ	13
31.	MUNICIPALISATION D'UNE RUERUE PRIVEE.....	13
32.	NORMES SPECIFIQUES AUX RUESRUES PUBLIQUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU.....	15
33.	IDENTIFICATION DES RUESRUES PRIVEES	16
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX PRIVILEGES AU LOTISSEMENT.....		17
SECTION I : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....		17
34.	DÉFINITION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	17
35.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE	17
36.	MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	17
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRIVILEGES AU LOTISSEMENT.....		17
37.	PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT	17
38.	PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT	18
39.	PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION	18
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES		19
40.	ENTRÉE EN VIGUEUR	19

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Lac-Saint-Joseph.

3. 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 en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou relative à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau terrain ni modification aux dimensions d'un terrain existant ne résulte de l'opération cadastrale ;

- 3° l'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre terrain ou encore d'augmenter les éléments dérogatoires déjà existants ;
- 4° le terrain bénéficie de privilège au lotissement en vertu des articles 256.1 ou 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- 5° le terrain est la partie requise ou la partie résiduelle d'une expropriation (articles 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou 3042 du *Code civil du Québec*).

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le règlement relatif au lotissement numéro 2018-267 et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

8. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un

alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 17 « Index terminologique » du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2

CONDITIONS PREALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14. CESSION DES RUESRUES

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s’engager à céder, gratuitement, l’assiette de toute rue ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

15. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l’égard des immeubles compris dans le plan.

16. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d’un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d’installations de transport d’énergie et de transmission de communication.

17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Lorsqu’applicable comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

18. OBLIGATION DE CONTRIBUER

Sous réserve des opérations cadastrales exemptées, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1- s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et 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;
- 2- verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3- à la fois, s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Ville un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Ville peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le site.

19. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Ville, y compris l'assiette de toute rue.

20. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE

L'obligation de la contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1- une annulation, une correction, une modification, un remplacement de numéros de lots ou l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot ;

- 2- l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit ne créant pas un nouveau lot à bâtir ;
- 3- l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée;
- 4- l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 5- l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
- 6- l'identification cadastrale d'une rue.

21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application de la présente section, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1- si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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)*;
- 2- si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1^o, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

22. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

CHAPITRE 3

DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES

23. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1- elle rend un autre terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2- elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3- elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre terrain;
- 4- elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

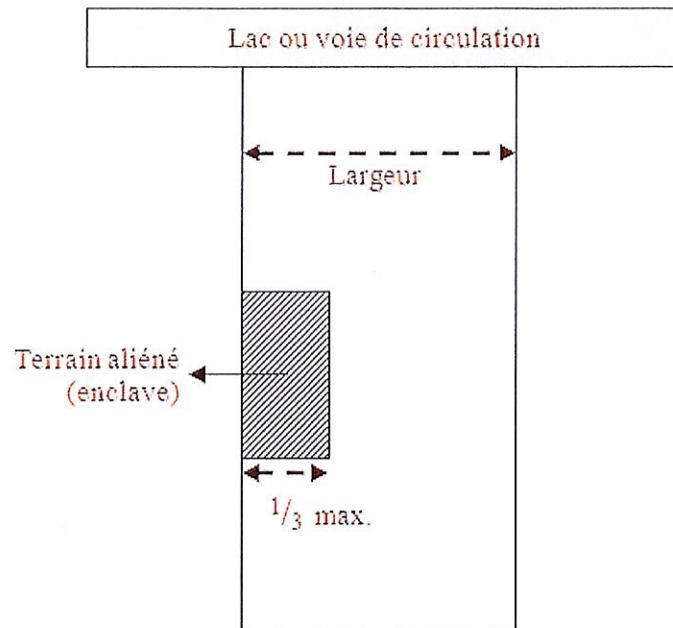
24. CADASTRE À LA SUITE DE L'ALIENATION D'UNE PARTIE DE TERRAIN FORMANT UNE ENCLAVE

Lorsqu'une résidence est construite en partie sur 2 terrains distincts appartenant au même propriétaire, un de ces terrains peut être aliéné et un permis relatif à cette opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la largeur minimale requise au présent règlement ne peut être respectée si les dispositions suivantes sont respectées :

- 1° l'aliénation doit viser la totalité d'un des 2 terrains, à l'exception de la partie du terrain où est située la résidence ;
- 2° autour de la partie du terrain où est située la résidence devant être exclue du terrain aliéné, une lisière d'une largeur comprise entre 3 m et 4 m doit être identifiée et exclue du terrain aliéné ;
- 3° l'enclave résultant de l'aliénation ne doit pas excéder le tiers de la largeur du terrain à la hauteur de cette enclave (voir illustration 1) ;
- 4° à la suite de l'opération cadastrale, la superficie minimale et la largeur arrière minimale d'un terrain adjacent au lac Saint-Joseph doivent être conformes aux dispositions des

règlements d'urbanisme en vigueur. Si un terrain n'est pas adjacent au lac Saint-Joseph, la superficie minimale et la largeur avant minimale sont considérées.

ILLUSTRATION 1: DIMENSION MAXIMALE D'UNE ENCLAVE RESULTANT D'UNE ALIENATION



SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

25. NORMES GENERALES DE LOTISSEMENT POUR LES NOUVELLES OPERATIONS CADASTRALES

Sous réserve des normes spécifiques, les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des terrains pour les nouvelles opérations cadastrales sont spécifiées au tableau 1 et s'appliquent dans toutes les zones :

TABLEAU 1: SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN

	Terrain non desservi à l'intérieur du périmètre urbain	Terrain non desservi à l'extérieur du périmètre urbain
Superficie minimale	4 000 m	4 000 m
Largeur avant minimale	50 m	50 m
Profondeur minimale	80 m	40 m

25.1. LOTISSEMENT EN ZONE FORESTIÈRE

Dans une zone forestière, un nouveau lot doit avoir une superficie minimale de 20 hectares pour être constructible. Cette règle s'applique également à la zone 8Cn.

26. NORMES SPECIFIQUES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT EN BORDURE DES COURS D'EAU ET DES LACS

Les lots qui sont situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de terre de 100 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de terre de 300 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac, doivent respecter les dimensions et les superficies précisées au tableau suivant :

Tout terrain dont la ligne arrière est adjacente à la ligne des hautes eaux du Lac Saint-Joseph doit avoir sa ligne avant adjacente à une rue publique ou une rue privée identifiée à l'annexe A du *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme*.

Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée sur un tel terrain si elle a pour effet de créer deux ou plusieurs terrains qui ne respectent pas tous ces normes.

TABLEAU 2: SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUE EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

	Pente	Lot non desservi
Superficie minimale	< 16 %	4 000 m ²
	≥ 16 %	4 000 m ²
Largeur avant minimale	< 16 %	50 m
	≥ 16 %	50 m
Largeur minimale à la rive (ou à l'arrière)	< 16 %	35 m
	≥ 16 %	35 m
Profondeur Moyenne minimale*	< 16 %	75 m
	≥ 16 %	75 m
* La profondeur se mesure horizontalement		

27. ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT

Dans le cas particulier d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur avant peut être mesurée à l'endroit où l'implantation d'une construction est prévue (marge de recul avant).

28. PRESOMPTION DE CONFORMITE

Les emplacements ayant au moins 30 m de largeur en bordure du Lac Saint-Joseph et 4 000 m² lors de la subdivision originale sont présumés conformes aux exigences du présent règlement, pourvu qu'ils n'aient pas été réduits en largeur subséquentement.

29. TERRAIN DESTINE A DES FINS PUBLIQUES

Les normes de lotissement prescrites au présent règlement ne s'appliquent pas dans le cas d'un terrain qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires, notamment un parc ou un espace naturel, une rue, une antenne de télécommunication.

29.1. CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT

Les normes de lotissement prescrites aux articles 25 et 26 ne s'appliquent pas dans le cas d'un lot qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

De plus, des cas d'exceptions aux normes de lotissement prescrites aux articles 25 et 26 s'appliquent de manière à permettre à une municipalité d'autoriser une opération cadastrale même si les normes minimales ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

1-dans le cadre des privilèges reconnus par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ;

2- dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique ;

3-dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant à l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau ;

4-lorsqu'une opération cadastrale vise à modifier un lot dérogoire ou un terrain dérogoire protégé par droits acquis dans les situations suivantes :

-L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur ;

-L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain ;

-L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogoire d'un terrain adjacent.

5-dans le cas d'un terrain constituant le résidu d'un terrain, mais qui ne peut être destiné à des constructions :

-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, et ;

-qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale ;

-l'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, 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.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

30. EMPRISE DES RUES ET NORME DE SÉCURITÉ

Toute nouvelle rue créée sur le territoire de la Ville doit avoir un caractère public. Toute nouvelle rue publique doit être cadastrée et être conforme aux normes. Dans le cas d'une privée, l'assiette de rue doit être cadastrée ou grevée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette rue est accessible en tout temps par les propriétaires qui y sont adjacents. De plus, toute nouvelle rue doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

- 1- rue collectrice : 20 m;
- 2- rue locale : 15 m.
- 3- Aucune partie de rue ne devra comporter une rupture de pente de plus de 12 % sur une distance de 15 mètres.
- 4- Avoir un rayon de courbure minimal de 12 mètres.

30.1. NOUVELLE RUE ET NORMATIF ASSOCIÉ

Le plan d'urbanisme de la Ville de Lac Saint-Joseph (en vigueur) stipule que sur le territoire de la municipalité, qu'aucune ouverture de nouvelle rue n'est planifiée, ni autorisée tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre urbain. Par conséquent et en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la ville prohibe toute opération cadastrale pour l'ouverture d'une nouvelle rue et se soustrait de l'ensemble des prescriptions encadrant une telle opération.

Cependant, toute modification apporter à une rue existante doit être conforme aux objectifs du plan d'intervention d'urgence ainsi que de s'assurer du respect du plan de mise en œuvre découlant du schéma de couverture de risque de la MRC.

31. MUNICIPALISATION D'UNE RUE PRIVÉE

Pour qu'une rue privée puisse être municipalisée, elle doit respecter chacune des normes suivantes :

- 1- l'emprise doit être d'un minimum de 15 m;
- 2- la pente doit être d'un maximum de 12 % sur une distance de 15 mètres.
- 3- la rue doit être asphaltée dans sa totalité;
- 4- l'assise doit réussir une épreuve de portance réalisée selon les normes du tableau suivant, effectuée à la surface de l'infrastructure à l'aide d'un compacteur à pneus multiples (de préférence) ou d'un camion à 2 essieux. La charge sur chaque roue et la pression d'air dans les pneus doivent être conformes aux exigences du tableau suivant :

TABLEAU 1: EXIGENCES POUR EPREUVE DE PORTANCE¹

Couche ²	Charge par pneu en kg	Pression d'air du pneu en kPa ³	Pression approximative de contact en kPa
Surface de l'infrastructure	1 800	345 (50 lbs/po ²)	515 (75 lbs/po ²)
Sous-fondation	1 800	485 (70 lbs/po ²)	550 (80 lbs/po ²)
Fondation	2 300	690 (100 lbs/po ²)	655 (95 lbs/po ²)

¹ La vitesse du compacteur ou du camion ne doit pas dépasser 5 km/h. Si lors de cet essai, les professionnels du marché décèlent des déflexions nettement visibles, elles doivent être corrigées à la satisfaction de ces derniers, soit par scarification et compactage, soit par remplacement du sol de mauvaise qualité par un autre sol de caractéristiques équivalentes au sol avoisinant. Ces opérations doivent être suivies d'un compactage puis d'une nouvelle épreuve de portance.

² La teneur en eau du sol ou du matériau doit s'approcher de l'optimum au moment de l'essai.

³ L'écart de pression de gonflement entre les pneus doit être moindre que 35 kPa (5 lbs/po²).

Malgré le respect des dispositions énoncées à l'alinéa précédent, la municipalisation d'une rue privée est assujettie à une décision du Conseil de la Ville de Lac-Saint-Joseph. Les démarches, épreuves et autres frais engagés afin de municipaliser une rue privée sont à la charge du propriétaire de celle-ci.

32. NORMES SPECIFIQUES AUX RUES PUBLIQUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Dans le cas où les dispositions du présent article s'appliquent de manière concomitante avec les dispositions relatives aux bassins versants des prises d'eau potable prescrites au chapitre 18 du règlement de zonage, la norme la plus sévère prévaut.

La distance minimale entre une rue publique (incluant un chemin forestier) et un cours d'eau ou un lac est de 60 m. Cette distance se mesure à partir de la ligne des hautes eaux, telle que définie au règlement de zonage en vigueur.

Toutefois, dans la perspective d'un lotissement comportant des lots à construire, la distance entre la route et un plan d'eau peut être réduite à 30 m si et seulement si, des contraintes physiques particulières l'exigent (p. ex. : présence d'une falaise ou d'une voie ferrée, situation parcellaire).

Dans des cas exceptionnels, cette distance peut toutefois être réduite, mais l'espace résiduel ne peut permettre un lotissement destiné à une ou des constructions, dans les cas suivants:

- 1- La distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public.
- 2- La distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75%, sans jamais toutefois être inférieure à 15 m, lorsque des contraintes physiques particulières (p. ex. la présence d'une voie ferrée, falaise, état du parcellaire...) sont présente.
- 3- Dans le cas d'un parachèvement d'un réseau routier, la jonction doit s'effectuer à la même distance que les tronçons existants dans la mesure où des contraintes de géométrie de la route le justifient. En aucun cas la distance ne peut être inférieure à 15 m, pour la protection de la bande riveraine.
- 4- Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance peut être réduite jusqu'à 15 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux rues conduisant à des débarcadères ou des aires de mises à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Les présentes normes ne s'appliquent pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (L.R.Q., A-18.1) et du *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public* (D. 498-96, (1996) 128 G.O. II, 2750).

Tout projet routier qui est situé à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac et qui est réalisé sur une distance d'au moins 300 m, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MELCCFP conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

33. IDENTIFICATION DES RUES PRIVEES

Tout propriétaire d'une rue privée doit indiquer son caractère privé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX PRIVILEGES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

34. DÉFINITION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est un terrain dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

35. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

36. MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire peut être modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions et la superficie du terrain ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du terrain.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRIVILEGES AU LOTISSEMENT

37. PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain vacant qui, le 3^e avril 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si :

- 1- Le 3 avril 1984, la superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter, le cas échéant, les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;
- 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- les normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* doivent être respectées.

38. PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif qu'un terrain déjà construit ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si :

- 1- le 3 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- 2- le 3 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 3- 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 3 avril 1984.

39. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

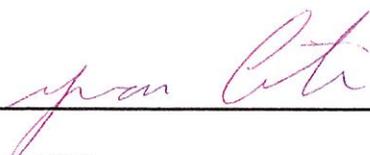
Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si :

- 1- 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 ;
- 2- immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles établissant un privilège au cadastre pour un terrain vacant ou un terrain construit;
- 3- 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.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

40. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.



M. Yvan Côté
Maire



M Luc Harvey
Directeur général & greffier-trésorier

Copie conforme



Luc Harvey
Greffier/trésorier