



PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FÉLIX DE VALOIS

RÈGLEMENT NUMÉRO 259-2012

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ATTENTU QUE les dispositions de l'article 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) exigent que toute municipalité adopte un règlement de lotissement en conformité au Plan d'urbanisme de leur MRC respective;

ATTENTU QUE la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois désire se conformer aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Matawinie;

ATTENDU QUE la Municipalité désire planifier, emménager et développer rationnellement son territoire;

ATTENDU QU' un avis de motion a été donné le 10 septembre 2012;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de la conseillère Lisette Falker appuyée par le conseiller Pierre Provost, il est résolu que le règlement n° 259-2012 soit et est adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il soit et est par le présent règlement ordonné, statué et décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 DÉCLARATION

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

ARTICLE 2 VALIDITÉ

Le conseil de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe ou alinéa de celui était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Félix-de-Valois. Toute personne morale et physique y est assujettie.

SECTION 2 INTERPRÉTATION

ARTICLE 4 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
- b) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.



ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 6 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 7 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions et mots suivants signifient :

Chemin privé : Chemin n'appartenant ni à une municipalité ni à l'État et desservant des résidences, des sites d'intérêts locaux et régionaux.

Chemin public : Voie (et toute son emprise) destinée à la circulation des véhicules automobiles et entretenue par une municipalité ou par le ministère des Transports.

Conseil : Le conseil de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois.

Construction : Bâtiment ou ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux ; se dit aussi de tout ce qui est érigé, édifié ou construit, dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.

Cul-de-sac : Se dit de toute partie d'une voie de circulation carrossable ne débouchant sur aucune autre voie de même catégorie.

Dérogatoire : Usage, construction ou activité qui est non conforme au présent règlement.

Directeur du Service d'urbanisme : Le directeur du Service d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois ou son remplaçant.

Emprise : Terrain correspondant au tracé d'une rue, d'un passage pour piéton, d'une piste cyclable, d'un chemin de fer ou d'un service d'utilité publique.

Fossé : Dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant qu'à drainer un seul terrain.

Îlot : Un ou plusieurs terrains bornés par des voies publiques ou privées, par des cours d'eau ou des lacs et/ou des voies ferrées.

Lot : Fond de terre identifié ou délimité par un seul numéro distinct sur un plan de cadastre fait et déposé conformément aux articles 3029 et 3030 du Code civil du Québec ou conformément à la Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.C-1).

Lotissement : Division, subdivision, nouvelle subdivision ou redivision d'un terrain en un lot ou en plusieurs lots.

Municipalité : La Municipalité de Saint-Félix-de-Valois.

Ouvrage : Excavation du sol, déplacement d'humus, travaux de déblai ou de remblai, travaux de réfection ou de stabilisation de talus ou de berges incluant notamment perrés, gabions et murs de soutènement, construction de routes, de rues ou de voies de circulation ainsi que des travaux portant atteinte à la végétation.

Parc : Étendue de terrain public conservée à l'état naturel ou aménagée de pelouse, d'arbres, fleurs. Cet espace est conçu spécialement et exclusivement pour la promenade, le repos et les jeux (parc de récréation) ou encore pour la randonnée, l'observation et la préservation du patrimoine (parc de conservation).

Passage pour piéton : Désigne une voie publique de communication destinée à l'usage des piétons qui permet de traverser des terrains pour relier deux rues ou deux sites particuliers et pouvant aussi donner accès aux terrains adjacents.

Rue : Type de voie destinée à la circulation des véhicules-moteurs.

Rue privée : Voie de circulation automobile et véhiculaire permettant l'accès public aux terrains adjacents, mais dont l'assiette n'a pas été cédée à la Municipalité.

Rue publique : Voie de circulation automobile et véhiculaire qui appartient à la Municipalité ou à une autre autorité gouvernementale.

Ruelle : Petite rue étroite, cadastrée ou non, publique ou privée donnant accès secondaire à l'arrière et/ou aux côtés d'un ou de plusieurs terrains ou bâtiments donnant sur la rue.

Servitude : Charge établie sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Terrain : Lot, partie de lot ou groupe de lots formant une seule propriété foncière enregistrée ou non et servant ou pouvant servir à un seul usage principal.

Un terrain enclavé par l'emprise d'un chemin de fer et par un autre terrain contigu au chemin public ou privé est réputé contigu audit chemin public ou privé.

Terrain desservi : Terrain situé en bordure d'une rue où se trouve des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où un règlement autorisant l'installation de ces deux services est en vigueur, ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où une entente entre le promoteur et la Municipalité a été conclue relativement à l'installation de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. Dans le cas de services autonomes mis en commun, un terrain est considéré desservi lorsque dans le cas exclusif d'un projet intégré situé à l'extérieur du périmètre urbain, tous les bâtiments principaux sont reliés à un puits d'alimentation en eau commun et à une installation septique commune.

Terrain d'angle : Terrain situé à l'intersection de deux (2) rues ou segments de rues.

Terrain de jeux : Espace aménagé et utilisé sans but lucratif comme lieu de récréation ou de sport pour les enfants et/ou les adultes, les bâtiments et les équipements nécessaires aux jeux et au repos.

Terrain enclavé : Terrain n'étant pas contigu à un chemin public ou privé.

Terrain non desservi : Terrain situé en bordure d'une voie de circulation où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas prévus ou ne sont pas installés.

Terrain partiellement desservi : Terrain situé en bordure d'une rue où se trouve des réseaux d'aqueduc ou d'égout sanitaire, ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où un règlement autorisant l'installation de réseaux d'aqueduc ou d'égout est en vigueur, ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où une entente entre un promoteur et la Municipalité a été conclue relativement à l'installation de réseaux d'aqueduc ou d'égout sanitaire. Dans le cas de services autonomes mis en commun, un terrain est considéré partiellement desservi lorsque dans le cas exclusif d'un projet intégré situé à l'extérieur du périmètre urbain, tous les bâtiments principaux sont reliés à un puits d'alimentation en eau commun ou à une installation septique commune.

Tête de pipe : Rue se retournant sur elle-même à une de ses extrémités pour former un genre de P.



Zonage : Morcellement du territoire de la Municipalité en zones pour y réglementer la construction, le lotissement et l'usage des bâtiments et des terrains.

Zone : Étendue de terrain définie et délimitée au plan de zonage où l'usage, la construction des terrains et des bâtiments sont réglementés de façon particulière.

SECTION 3 ADMINISTRATION

ARTICLE 8 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le directeur du Service d'urbanisme est responsable de l'administration du présent règlement

ARTICLE 9 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service d'urbanisme. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le directeur du Service d'urbanisme et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « Service d'urbanisme » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

Le conseil autorise de façon générale le directeur du Service d'urbanisme et tout autre représentant du Service d'urbanisme à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et autorise généralement en conséquence le directeur du Service d'urbanisme et tout autre représentant du Service d'urbanisme à délivrer les constats d'infractions utiles à cette fin.

CHAPITRE 2. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 10 SOUSIMMISON DU PLAN

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du directeur du Service d'urbanisme un plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

ARTICLE 11 PERMIS DE LOTIR

Toute personne qui projette d'effectuer toute opération cadastrale, que le projet de lotissement comprenne des rues ou non, doit demander par écrit à la Municipalité un permis de lotissement. Pour ce faire, elle doit respecter les dispositions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement édictées au règlement sur les permis et certificats de la municipalité.

ARTICLE 12 PRÉSENTATION

Pour toute opération cadastrale, le requérant doit transmettre à la Municipalité, en plus de la version manuscrite, une copie du fichier informatique (sur cédérom ou par transmission électronique) du plan montrant ladite opération cadastrale. Le ou les lots concernés doivent être géo-référencés « Québec MTM, Zone 8, (NAD 83) » et transmis en format Autocad (.dwg) ou en format MapInfo (.tab).

SECTION 2 CÉSSION DES VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 13 GÉNÉRALITÉ

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les servitudes et l'emprise des voies de circulation ou une partie de celles-ci, selon le cas.

Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

ARTICLE 14 CONFORMITÉ

Toute opération cadastrale relative aux voies de circulation ou d'accès et à leur emplacement doit concorder avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, ainsi qu'avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au Plan d'urbanisme.

Les dimensions des terrains doivent être conformes aux normes du présent règlement pour les usages projetés qui devront être conformes au règlement de zonage.

ARTICLE 15 INDICATION DU CARACTÈRE PRIVÉ

Tout plan de lotissement comportant une voie d'accès, une rue, une ruelle, ou un sentier de piétons privé, doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » ou « sentier privé ».

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACE NATURELS

ARTICLE 16 OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

Le propriétaire doit céder gratuitement à la Municipalité une superficie de 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.

ARTICLE 17 SUPERFICIE

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée doivent correspondre à dix pour cent (10 %) de la superficie et de la valeur, respectivement, du terrain.

Si le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée devra correspondre à dix pour cent (10 %) de la valeur totale du terrain visé par la cession ou le versement.

ARTICLE 18 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 :

- a) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ou de terrains à construire;
- b) une opération cadastrale qui vise un terrain où est déjà érigé un bâtiment principal à la condition que l'opération cadastrale permette de créer un seul lot, que des rues y soient prévues ou non;
- c) une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- d) une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente;
- e) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- f) 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;
- g) en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation cadastrale;

- h) l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- i) l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière.

ARTICLE 19 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. La Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à dix pour cent (10 %) de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

ARTICLE 20 FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité.

Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des fins parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

ARTICLE 21 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain 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.

Malgré le paragraphe 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.

ARTICLE 22 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section 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.

SECTION 4 AUTRES CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 23 SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Un plan relatif à une opération cadastrale, lorsque l'information est décrite dans un acte de propriété ou un contrat, doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de services publics.

ARTICLE 24 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

SECTION 5 APPROBATION OU REFUS D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 25 REMISE D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

25.1 Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

25.2 Ce plan doit être transmis au directeur du Service d'urbanisme. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

ARTICLE 26 PROCÉDURE D'APPROBATION

26.1 Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale **ne comportant pas** de cession de voies de circulation ni de cession de terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels est conforme aux dispositions du présent règlement, le Service d'urbanisme émet le permis demandé conformément au règlement sur les permis et certificats.

26.2 Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale **comporte une cession** de voies de circulation et/ou une cession de terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels, il doit faire l'objet d'une approbation préalable de ces éléments par résolution du conseil municipal.

ARTICLE 27 MODIFICATION DE LA DEMANDE

27.1 Toute modification aux plans et documents après leur approbation nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

27.2 Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

ARTICLE 28 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

28.1 Si entre la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le Service d'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Municipalité.

28.2 Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduque et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le Service de l'urbanisme et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

ARTICLE 29 EFFET DE L'APPROBATION CADASTRALE

29.1 L'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.

29.2 L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la Municipalité, notamment :

- a) le permis n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés;
- b) le permis n'entraîne aucune obligation pour la Municipalité d'accepter la cession de l'emprise d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien ni d'en assumer les responsabilités civiles;
- c) le permis n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égout.

CHAPITRE 3. OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 30 GÉNÉRALITÉS

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

ARTICLE 31 TRACÉ EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

ARTICLE 32 TRACÉ EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

32.1 La pente (alignement vertical) des rues ne doit pas excéder :

- a) dix pour cent (10 %) pour une rue locale;
- b) huit pour cent (8 %) pour une rue collectrice;
- c) cinq pour cent (5 %) pour une rue Principale;
- d) dans un rayon de quarante mètres (40 m) de toute intersection, la pente maximale autorisée est de cinq pour cent (5 %).

32.2 Dans des cas exceptionnels, dû à la topographie très accidentée d'un site ou autres contraintes, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de deux pour cent (2 %) sur une longueur n'excédant pas cent mètres (100 m). Cette disposition exceptionnelle ne s'applique toutefois pas aux premiers quarante mètres (40 m) à partir des intersections.

ARTICLE 33 CLASSIFICATION DES RUES

Toute rue apparaissant sur un projet de plan cadastral doit être classifiée par le directeur du Service d'urbanisme suivant une des trois catégories de rues prévues ci-après :

- a) **Rue locale ou de desserte** : voie appartenant au réseau tertiaire incluant également toute rue privée à titre de voie de circulation d'accès public, dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé discontinu ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile;
- b) **Rue collectrice** : voie publique municipale appartenant au réseau secondaire, dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues de desserte en reliant celles-ci au réseau d'artères ou de rues principales, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales;

- c) **Rues principales** : voie publique municipale ou à caractère régional appartenant au réseau primaire composé de rues les plus importantes devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire municipal, de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

ARTICLE 34 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les emprises des différents types de voies de circulation doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau suivant :

Tableau 1. Largeur minimale des emprises

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR MINIMUM (mètres)
1. Rue principale	21
2. Rue collectrice	18
3. Rue locale	15
4. Rue locale en zone commerciale ou industrielle	15
5. Rue locale en zone résidentielle à deux voies	15
6. Rue locale en zone résidentielle à sens unique	9,25
7. Piste cyclable unidirectionnelle - Sans stationnement sur rue - Avec stationnement sur rue	1,5 1,75
8. Piste cyclable bidirectionnelle - Sans stationnement sur rue - Avec stationnement sur rue	2,75 3
9. Sentier pour piétons	5

ARTICLE 35 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

35.1 Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à un maximum de cinq degrés (5°) sur une distance minimale de trente mètres (30 m).

35.2 L'intersection de deux (2) voies doit être en forme de « T ».

35.3 Nonobstant le paragraphe 35.2, lorsqu'il est impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, mais sans jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°) ou être augmenté sans qu'il ne dépasse cent cinq degrés (105°) et ce, sur une distance minimale de trente mètres (30 m).

35.4 La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées. Sur un même côté d'une rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à cinquante-six mètres (56 m). La distance minimale entre deux (2) intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à cinquante mètres (50 m).

ARTICLE 36 COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement minimales doivent respecter les normes édictées au tableau suivant :

Tableau 2. Courbes de raccordement minimales

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (mètres)
1. Rencontre de deux (2) rues principales	12
2. Rencontre d'une rue principale et d'une voie collectrice	12
3. Rencontre de deux (2) voies collectrices	10
4. Rencontre d'une voie locale et de toute autre voie de circulation	10
5. Rencontre de deux (2) voies locales	6
6. Intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9
7. Intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

ARTICLE 37 COURBE

Le rayon d'une courbe minimal des courbes horizontales des rues doit respecter les normes édictées au tableau suivant :

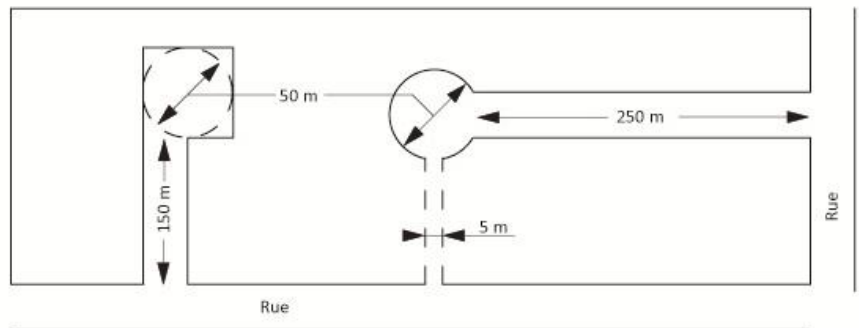
Tableau 3. Rayon de courbure minimal

TYPE DE VOIE	RAYON DE COURBURE (mètres)
Rue locale	15
Rue collectrice	45
Rue principale	75

ARTICLE 38 RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »

La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder cent cinquante mètres (150 m) jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à deux cent cinquante mètres (250 m) lorsqu'un sentier pour piétons, servant également de voie de secours, d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) donnant accès à une voie de circulation ou à un parc est prévu. Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du diamètre du cercle de virage est fixée à cinquante mètres (50 m), tel que montré sur le croquis suivant :

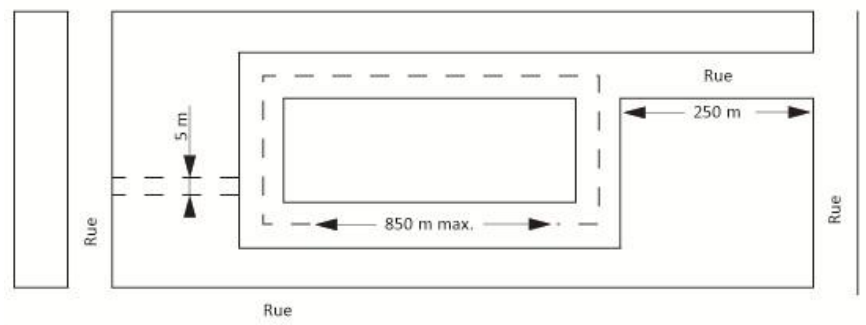
Croquis 1. Rue sans issue de type « Cul-de-sac »



ARTICLE 39 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

La longueur maximale du parcours d'une rue sans issue en forme de «tête de pipe» est fixée à huit cent cinquante mètres (850 m) à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de deux cent cinquante mètres (250 m). Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de cinq mètres (5 m), tel que montré sur le croquis suivant :

Croquis 2. Rue sans issue de type « Tête de pipe »



ARTICLE 40 TRACÉ DES SENTIERS POUR PIÉTIENS

40.1 Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages commerciaux, résidentiels ou institutionnels, excède deux cent cinquante mètres (250 m). Le terrain réservé aux sentiers pour piétons n'est pas compris dans le calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée pour fins de parcs et terrains de jeux. Tout sentier doit être cédé à la Municipalité de la même façon qu'une rue.

40.2 La Municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires.

ARTICLE 41 TRACÉ DES DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun. La largeur de ces servitudes ne peut être inférieure à un mètre cinquante (1,50 m) pour le passage de services aériens et de cinq mètres (5 m) pour le passage de services souterrains.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ILÔTS

ARTICLE 42 LARGEUR DES ILÔTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant la dimension des terrains du présent règlement. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimale des lots exigée dans le présent règlement.

ARTICLE 43 LONGUEUR DES ILÔTS

La longueur des îlots ne doit pas être inférieure à soixante-quinze mètres (75 m), ni supérieure à quatre cent mètres (400 m).

ARTICLE 44 ORIENTATION DES ILÔTS

L'orientation des îlots adjacents à une autoroute, route régionale ou rue principale, doit être parallèle à celle-ci.

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

ARTICLE 45 DIMENSIONS DES TERRAINS DESERVIS, PARTIELLEMENT DÉSSERVIS ET NON DÉSSERVIS

La superficie et les dimensions minimales des terrains desservis, partiellement desservis et non desservis par les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire, sont décrites au tableau suivant :

Tableau 4. Dimensions minimales des terrains partiellement desservis, non desservis et desservis

DESSERTE DU TERRAIN	SURPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)
Partiellement desservi*	1 500	25	30
Non desservi*	3 000	50	45
Desservi			
- Lot d'angle	450	18	28
- Lots intérieurs	420	15	28

* La mise en commun d'une installation septique ou d'un puits d'alimentation individuel, en vue de réduire les normes de lotissement, est interdite. Toutefois, la mise en place de réseaux privés d'aqueduc et d'égout sanitaire approuvés par le ministère de l'Environnement est permise.

ARTICLE 46 TERRAINS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe peuvent avoir une largeur mesurée sur la ligne avant équivalente au 2/3 de la largeur minimale exigée par le présent règlement.

ARTICLE 47 TERRAINS SITUÉS SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Les terrains situés à l'intérieur d'une courbe peuvent avoir une largeur mesurée sur la ligne arrière équivalente au 2/3 de la largeur minimale exigée par le présent règlement.

ARTICLE 48 EXCEPTION – TERRAINS TRAVERSÉS PAR L’EMPRISE D’UN CHEMIN DE FER

Nonobstant les dispositions de l’article 45, un terrain enclavé par l’emprise d’un chemin de fer et par un autre terrain contigu audit chemin public ou privé peut être subdivisé aux conditions suivantes :

- a) Le terrain contigu au chemin public ou privé doit avoir une largeur minimale de cinquante mètres (50 m);
- b) L’opération cadastrale subdivisant le terrain contigu au chemin public ou privé doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d’un seul lot, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire doit résulter de l’opération cadastrale;
- c) Le terrain enclavé doit avoir une superficie minimale de dix mille mètres carrés (10 000 m²);
- d) Le terrain enclavé doit permettre l’implantation d’un bâtiment principal conformément à l’application des marges de recul applicables dans la zone où sera érigé ledit bâtiment.
- e) L’opération cadastrale subdivisant le terrain enclavé doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d’un seul lot, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire doit résulter de l’opération cadastrale.

ARTICLE 49 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales d’un terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d’adoucir les pentes, de rééquilibrer la superficie de deux (2) ou plusieurs terrains, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette situation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

ARTICLE 50 PROFONDEUR D’UN TERRAIN ADJACENT À UNE AUTOROUTE OU UNE VOIE FERRÉE

La profondeur ou la largeur, selon les cas, de tout lot adjacent à une autoroute ou une voie ferrée, doit être augmentée de cinq mètres (5 m) par rapport au minimum établi.

ARTICLE 51 AIRES SUJETTES À DES MOUVEMENTS DE TERRAIN

51.1 Dans les zones de mouvements de terrain à risque faible, la superficie minimale exigée pour les terrains est de six mille (6 000) mètres carrés.

51.2 Dans les zones de mouvement de terrain à risque moyen, le lotissement d’un terrain à l’intérieur des aires sujettes à des mouvements de terrain est permis uniquement lorsqu’une étude géotechnique démontre la possibilité de localiser, sans danger, une résidence, son approvisionnement en eau potable et des installations septiques si nécessaires, auquel cas la superficie minimale exigée pour les terrains est de quatre mille (4 000) mètres carrés.

51.3 Dans les zones de mouvements de terrain à risque élevé, toute opération cadastrale est interdite.

ARTICLE 52 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones, sous réserve que la construction ou l’usage projeté soit conforme au règlement de zonage, une opération cadastrale visant la création d’un terrain destiné à être occupé par un cimetière, un parc, un espace vert, des infrastructures d’électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution ne nécessitant pas l’installation d’un système d’évacuation des eaux usées ni un raccordement aux réseaux municipaux d’aqueduc et d’égout sanitaire, n’est pas soumise aux dimensions minimales prescrites au présent règlement.

SECTION 4 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

ARTICLE 53 TERRAINS RÉSIDUELS SUITE À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Une opération cadastrale, de laquelle résulte un terrain résiduel non conforme ou qui ne permet pas l’obtention d’un permis de lotissement en

vertu du présent règlement, ou qui occasionne, sur un terrain résiduel, la non conformité à toute réglementation applicable à une construction, une installation septique ou autre ouvrage, est interdite.

ARTICLE 54 TERRAINS NON CONSTRUITS

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, en date du 13 avril 1983, 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 enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables 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.

ARTICLE 55 TERRAIN CONSTRUIT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) Le 13 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) À la date applicable en vertu du premier paragraphe, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis.

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

Les deux (2) premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

ARTICLE 56 AUTRES CAS

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé dans les cas suivants :

- a) La déclaration de copropriété faite en vertu du Code civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- b) La transmission pour cause de décès;
- c) La vente forcée au sens du Code civil du Québec, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'exploitation (L.R.Q. ch. E-24);
- d) La dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque;
- e) La cession, à une municipalité ou un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemins ou de rues.

ARTICLE 57 LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire protégé par droit acquis peut être agrandi aux conditions suivantes et ce, quelque soit sa superficie :

- a) Le lot ou la partie de lot devant être annexée au lot dérogatoire protégé par droit acquis doit être contigüe à ce dernier;
- b) L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire doit résulter de l'opération cadastrale.

ARTICLE 58 INSPECTION DES INSTALLATIONS

Il est du devoir de tout propriétaire de permettre au directeur du Service d'urbanisme ou à son représentant de visiter et d'examiner, entre 7 h 00 et 19 h 00, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement y est exécuté, pour émettre un avis de conformité, pour donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par le présent règlement et pour obliger le propriétaire ou occupants de ces maisons, bâtiments et édifices, à le recevoir et à répondre à toutes questions relatives à l'exécution du présent règlement.

ARTICLE 59 INFRACTION CONTINUE

Toute infraction continue à quelque disposition du présent règlement constitue une infraction séparée pour chaque jour pendant lequel elle s'est continuée.

ARTICLE 60 DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 200 \$ et maximale de 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, dans une période de 12 mois d'une déclaration de culpabilité à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais pour chaque infraction sont en sus.

ARTICLE 61 PROCÉDURE DE NATURE CIVILE

Le conseil peut, en sus des sanctions prévues au présent règlement, entreprendre toute procédure de nature civile qu'il juge utile afin de faire respecter les prescriptions du présent règlement devant le tribunal de juridiction compétente.

ARTICLE 62 POURSUITES PÉNALES

Les poursuites pénales pour sanctionner les infractions au présent règlement sont intentées en vertu du Code de procédure pénale et de ses amendements.

ARTICLE 63 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge tout règlement antérieur traitant du même sujet et pouvant entrer en contradiction. Plus particulièrement, il abroge les règlements suivants : 575-96, 391-97, 089-2002, 143-2005.

ARTICLE 64 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE TENUE LE 9 OCTOBRE 2012.

FAIT ET SIGNÉ à Saint-Félix-de-Valois, ce neuvième jour du mois d'octobre de l'an deux mille douze.

Avis de motion:
10-09-2012

1^{er} Projet adopté le:
13-08-2012

2^e Projet adopté le:
10-09-2012

Adopté le:
09-10-2012

Certificat conformité:
10-10-2012

Entrée vigueur:
10-10-2012

Gyslain Loyer, maire

René Charbonneau, sec. -trésorier