

Lotissement

Règlement numéro U-23



MUNICIPALITÉ DE

LAC-SIMON

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE PAPINEAU
MUNICIPALITÉ DE LAC-SIMON

Règlement de lotissement numéro U-23

Avis de motion le : 12 mars 2021
Règlement adopté le : 4 juin 2021 (résolution 179-06-2021)
Entrée en vigueur le : _____

Dernière mise à jour le : _____

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives	7
Section 1.1	Dispositions déclaratoires	8
1.1.1	Titre du règlement	8
1.1.2	Territoire et personnes assujettis	8
1.1.3	Interaction du règlement.....	8
1.1.4	Objet du règlement.....	8
1.1.5	Abrogation de règlements	8
1.1.6	Validité	8
1.1.7	Le règlement et les lois	9
1.1.8	Documents de renvoi	9
1.1.9	Entrée en vigueur	9
Section 1.2	Dispositions administratives.....	10
1.2.1	Application du règlement.....	10
1.2.2	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	10
1.2.3	Contraventions, pénalités et recours	10
1.2.4	Demande privée de modification règlementaire	10
Section 1.3	Dispositions explicatives	11
1.3.1	Dispositions générales	11
Chapitre 2	Dispositions relatives aux opérations cadastrales.....	13
Section 2.1	Normes générales	14
2.1.1	Champ d'application.....	14
2.1.2	Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme	14
2.1.3	Plan d'ensemble.....	14
2.1.4	Modification à un plan déjà approuvé.....	14
2.1.5	Localisation d'un lot en bordure d'une rue.....	15
2.1.6	Lots transversaux	15
2.1.7	Terrain adjacent à une route sous la juridiction du MTQ	15
2.1.8	Non-obligation de la Municipalité.....	15

2.1.9	Paiement des taxes municipales	16
2.1.10	Opérations cadastrales prohibées.....	16
2.1.11	Cession de rues et servitudes	17
Section 2.2	Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.....	19
2.2.1	Dispositions générales	19
2.2.2	Opérations non visées.....	20
2.2.3	Obligation de contribuer avant la construction	20
2.2.4	Contribution exigée pour la création de deux lots.....	20
2.2.5	Surface exclue des calculs	20
2.2.6	Registre.....	21
2.2.7	Contributions multiples	21
2.2.8	Contestation de la valeur du terrain.....	23
2.2.9	Fonds spécial	23
2.2.10	Enregistrement du contrat notarié	23
Chapitre 3	Dispositions relatives aux lots	24
Section 3.1	Lots	25
3.1.1	Champ d'application.....	25
3.1.2	Dimensions minimales des lots	25
Section 3.2	Exceptions	26
3.2.1	Immeubles en copropriété divise.....	26
3.2.2	Campings ou domaines de villégiature.....	26
Chapitre 4	Dispositions applicables aux rues et allées d'accès .	27
Section 4.1	Normes générales	28
4.1.1	Champs d'application	28
4.1.2	Ouverture de rue	28
4.1.3	Délivrance d'un permis pour une ouverture de rue.....	29
4.1.4	Assujettissement à la conclusion d'une entente	29
4.1.5	Agencement et tracé des rues	29
Section 4.2	Ententes relatives à des travaux municipaux.....	30
4.2.1	Conclusion d'une entente avant l'obtention d'un permis ou certificat	30

Section 4.3	Localisation, dimensions et pentes applicables	31
4.3.1	Pente des rues	31
4.3.2	Intersection des rues	31
4.3.3	Emprise des rues	31
4.3.4	Rue en cul-de-sac	32
Section 4.4	Normes de construction	33
4.4.1	Dispositions générales	33
4.4.2	Construction d'une rue	33
Section 4.5	Rues et secteurs de contraintes	34
4.5.1	Nouvelle rue à proximité d'un cours d'eau	34
4.5.2	Mesures de protection environnementales	34
4.5.3	Rue à proximité de fortes pentes	36
Section 4.6	Municipalisation des rues	37
4.6.1	Champ d'application	37
4.6.2	Condition de municipalisation des nouvelles rues	37
4.6.3	Conditions de municipalisation des rues existantes	37
4.6.4	Conditions de municipalisation des voies de circulation non conformes	39
Chapitre 5	Dispositions relatives aux droits acquis	40
Section 5.1	Lots dérogatoires et gestion des droits acquis	41
5.1.1	Application	41
5.1.2	Lot dérogatoire protégé par droit acquis	41
5.1.3	Rénovation cadastrale et présomption de validité	41
5.1.4	Modification d'un lot dérogatoire	41
5.1.5	Privilèges de lotissement	42
5.1.6	Exceptions additionnelles	43
5.1.7	Fardeau de la preuve d'un droit acquis ou privilège	43

Liste des tableaux

Tableau 1 – Dimensions minimales d’un lot en secteur non riverain	25
Tableau 2 – Largeur minimale et maximale d’une emprise de voie publique.....	31

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement numéro U-23* ».

1.1.2 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Lac-Simon. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

1.1.3 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1).

1.1.4 Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des rues, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie dans la municipalité.

1.1.5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le *Règlement de lotissement numéro U-13* ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.6 Validité

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

1.1.7 Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.1.8 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

1.1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 1.2 Dispositions administratives

1.2.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

1.2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

1.2.3 Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur concernant les contraventions, sanctions, procédures et recours de la Municipalité de Lac-Simon.

1.2.4 Demande privée de modification règlementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au *Règlement 510-2020 relatif aux demandes de modification à la réglementation d'urbanisme*.

Section 1.3 Dispositions explicatives

1.3.1 Dispositions générales

1.3.1.1 Municipalité

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Lac-Simon.

1.3.1.2 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, sous-articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes, tirets et sous-tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #
Section ##
Article
Sous-article
Alinéa
1) Paragraphe
a) Sous-paragraphe
- Tiret
i) Sous-tiret

1.3.1.3 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3) L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4) Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
- 5) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- 6) La disposition la plus contraignante prévaut;

- 7) Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 8) Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- 9) La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte;
- 10) Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- 11) Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

1.3.1.4 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, 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 la table des matières, le texte prévaut;
- 3) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
- 4) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 5) En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
- 6) En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

1.3.1.5 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 dans la terminologie à l'annexe A du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Chapitre 2 Dispositions relatives aux opérations cadastrales

Section 2.1 Normes générales

2.1.1 Champ d'application

Toute opération cadastrale doit respecter les exigences 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* (c. R-3.1);
- 2) D'une opération cadastrale dont l'objet est de pourvoir à l'immatriculation des parties privatives et communes dans le cadre d'une déclaration de copropriété ou de co-emphytéose prévue à l'article 3030 du *Code civil du Québec* à l'égard d'une copropriété divise verticale comportant uniquement le gros œuvre d'un bâtiment;
- 3) D'une opération cadastrale de remplacement de numéros de lots, d'annulation ou de correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 4) D'une opération cadastrale créant un ou plusieurs lots dérogatoires de façon transitoire et à des seules fins de transaction immobilière, destinés à être fusionnés à un ou plusieurs lots voisins dans une opération cadastrale subséquente;
- 5) D'une opération cadastrale créant un lot où il est projeté d'y implanter un service d'utilité publique;
- 6) D'une opération cadastrale réalisée pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, ainsi que pour les fins municipales ou publiques, notamment d'expropriation.

2.1.2 Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de toute autre loi ou règlement ou n'est pas conforme au tracé projeté des rues établi par le plan d'urbanisme de la Municipalité de Lac-Simon.

2.1.3 Plan d'ensemble

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant dans une zone donnée ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone et contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

2.1.4 Modification à un plan déjà approuvé

Tout plan déjà approuvé, et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement si des modifications doivent être apportées ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

2.1.5 Localisation d'un lot en bordure d'une rue

Tout lot doit être situé en bordure d'une rue publique existante ou projetée, ou d'une rue privée existante ou projetée qui sera construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables.

La création de nouveaux lots enclavés est prohibée.

2.1.6 Lots transversaux

La création de lots transversaux est prohibée.

2.1.7 Terrain adjacent à une route sous la juridiction du MTQ

Une autorisation d'accès émise par le ministère des Transports du Québec, lorsqu'elle est requise en vertu de la *Loi sur la voirie* (c. V-9), est nécessaire pour tout projet de lotissement créant des lots qui ont un frontage et/ou un nouvel accès prévu à partir des routes suivantes :

- 1) Route 315;
- 2) Route 321;
- 3) Chemin du Tour-du-Lac, depuis la route 315 jusqu'à l'intersection du 4^e Rang Sud.

2.1.8 Non-obligation de la Municipalité

L'approbation d'un projet de lotissement de même que l'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

Malgré l'alinéa précédent, le cas échéant, la Municipalité demeure liée par une entente conclue en vertu du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

2.1.9 Paiement des taxes municipales

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

2.1.10 Opérations cadastrales prohibées

2.1.10.1 Terrains à risque de mouvement de terrains

Est prohibée toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot destiné à recevoir un bâtiment principal ouvert au public ou un usage sans bâtiment ouvert au public (par exemple, un terrain de camping, de caravanage, etc.) et localisé, ou tout ou en partie, dans tout talus ou ses bandes de protection, définis au Règlement de zonage en vigueur.

Une opération cadastrale visée à l'alinéa précédent peut cependant être autorisée sous réserve de la production d'une expertise géotechnique conforme aux exigences du Règlement de zonage en vigueur.

2.1.10.2 Site patrimonial du Domaine des Pères de Ste-Croix

Conformément à la disposition prévue à l'article 11.3.4 du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau en vigueur, tout lotissement ou aliénation sur les terrains originaux du Domaine des Pères de Sainte-Croix est prohibé (zone 54-V).

2.1.10.3 Milieux humides et hydriques

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de créer un lot dont la superficie occupée par des milieux humides ou la rive d'un cours d'eau, cartographiés ou non, excède 25 % de la superficie dudit lot, à moins que ce lot ne soit destiné à être cédé à la Municipalité en application des dispositions de la section 2.2.

De même, aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de créer un lot destiné à recevoir une construction auquel l'accès depuis une rue publique ou privée serait compromis par la présence d'un milieu humide ou d'une rive en cour avant.

2.1.10.4 Création de dérogations

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre dérogoire ou d'accroître le caractère dérogoire d'un terrain, d'un lot, d'un usage, d'une construction, d'un puits ou d'une installation septique.

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de créer des résidus de lots qui seraient dérogatoires à l'égard des normes de lotissement prescrites, sous réserve de l'article 2.1.1. Tous les nouveaux lots doivent être conçus de façon à être contigus aux lots adjacents, incluant les emprises.

2.1.10.5 Fusion de lots dérogatoires non protégés par droits acquis

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de fusionner deux ou plusieurs lots dérogatoires parmi lesquels aucun ne bénéficie d'un droit acquis de lotissement ou d'un privilège de lotissement en vertu des dispositions prévues au chapitre 5 du présent règlement.

La disposition de l'alinéa précédent ne s'applique pas si l'opération cadastrale de fusion a pour effet de créer un lot conforme aux exigences du présent règlement. En pareil cas, la contribution visée à la section 2.2 est alors exigible à l'égard du terrain créé.

2.1.11 Cession de rues et servitudes

2.1.11.1 Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucun permis de lotissement visant une opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes ne peut être délivré sans la conclusion d'une entente entre la Municipalité et le propriétaire en vertu du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur. Cette entente peut prévoir les modalités de cession des voies de circulation.

2.1.11.2 Servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications

Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout terrain ou partie de terrain concerné par l'opération doit s'engager par écrit à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services publics, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.1.11.3 Droits de passage et servitudes municipaux

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires pour des fins publiques, tels que les ouvrages de drainage des eaux pluviales, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Section 2.2 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

2.2.1 Dispositions générales

Sur l'ensemble du territoire municipal, hormis dans la zone 2-FO, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, selon le choix du Conseil exprimé par résolution :

- 1) S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 5 % 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 Municipalité un montant en argent équivalant à 5 % de la valeur marchande du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, telle qu'établie par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité et réalisée aux frais du propriétaire du terrain. Si le terrain dont la valeur doit être établie constitue, au moment de la demande de permis de lotissement, 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 du présent article 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* (c. F-2.1);
- 3) Réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain visé au paragraphe 1 et du versement d'une somme visée au paragraphe 2; dans ce cas la valeur combinée de la somme d'argent et de la cession de terrain doit être de 5 %.

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

La contribution visée au premier alinéa est également exigible dans le cas de la création de lots correspondant aux parties communes et privatives d'immeubles détenus en copropriété divisée, sauf dans le cas visé au paragraphe 2 de l'article 2.1.1.

2.2.2 Opérations non visées

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels n'est pas exigée dans les cas suivants :

- 1) Des opérations cadastrales visées aux paragraphes 1 à 4 de l'article 2.1.1;
- 2) D'une opération de fusion de lots;
- 3) Des opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation ou pour des fins d'utilité publique.

Toutefois, les exemptions prévues aux paragraphes 1 et 2 du premier alinéa s'appliquent seulement si les conditions suivantes sont respectées:

- 1) L'opération cadastrale ne concerne aucun lot dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale;
- 2) L'opération cadastrale n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots conformes, et ce, même si le nombre de lots après l'opération cadastrale demeure le même ou diminue.

2.2.3 Obligation de contribuer avant la construction

Lorsqu'un permis de construction demandé est relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un lot vacant depuis au moins 24 mois et dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, le propriétaire de l'immeuble doit, préalablement à l'émission du permis de construction, verser la contribution en argent visée au paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 2.2.1, sans passer par une résolution du conseil.

2.2.4 Contribution exigée pour la création de deux lots

Lorsqu'une opération cadastrale concerne la création de seulement deux lots à partir d'un lot dont les dimensions et la superficie sont telles ne qu'elles ne permettraient pas la création de trois lots conformes ou plus, la contribution exigée est celle en argent visée au paragraphe 2) du premier alinéa de l'article 2.2.1, sans passer par une résolution du conseil.

2.2.5 Surface exclue des calculs

Dans le calcul de la superficie du terrain visé pour le calcul de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, il faut soustraire toute partie de terrain qui sera municipalisée ou pourrait l'être, y compris l'assiette de toute rue ou voie de circulation.

2.2.6 Registre

La Municipalité doit tenir un registre public de toutes les contributions effectuées en application des dispositions de la présente section. Ce registre informatisé constitue une archive publique et est accessible à quiconque en fait la demande.

2.2.7 Contributions multiples

Lorsqu'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale faisait partie d'un site qui a déjà fait l'objet d'une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, laquelle est indiquée au registre visé à l'article 2.2.6, toute contribution subséquente doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard du terrain selon les règles décrites aux sous-articles 2.2.7.2 et 2.2.7.3.

2.2.7.2 Contribution antérieure en terrain

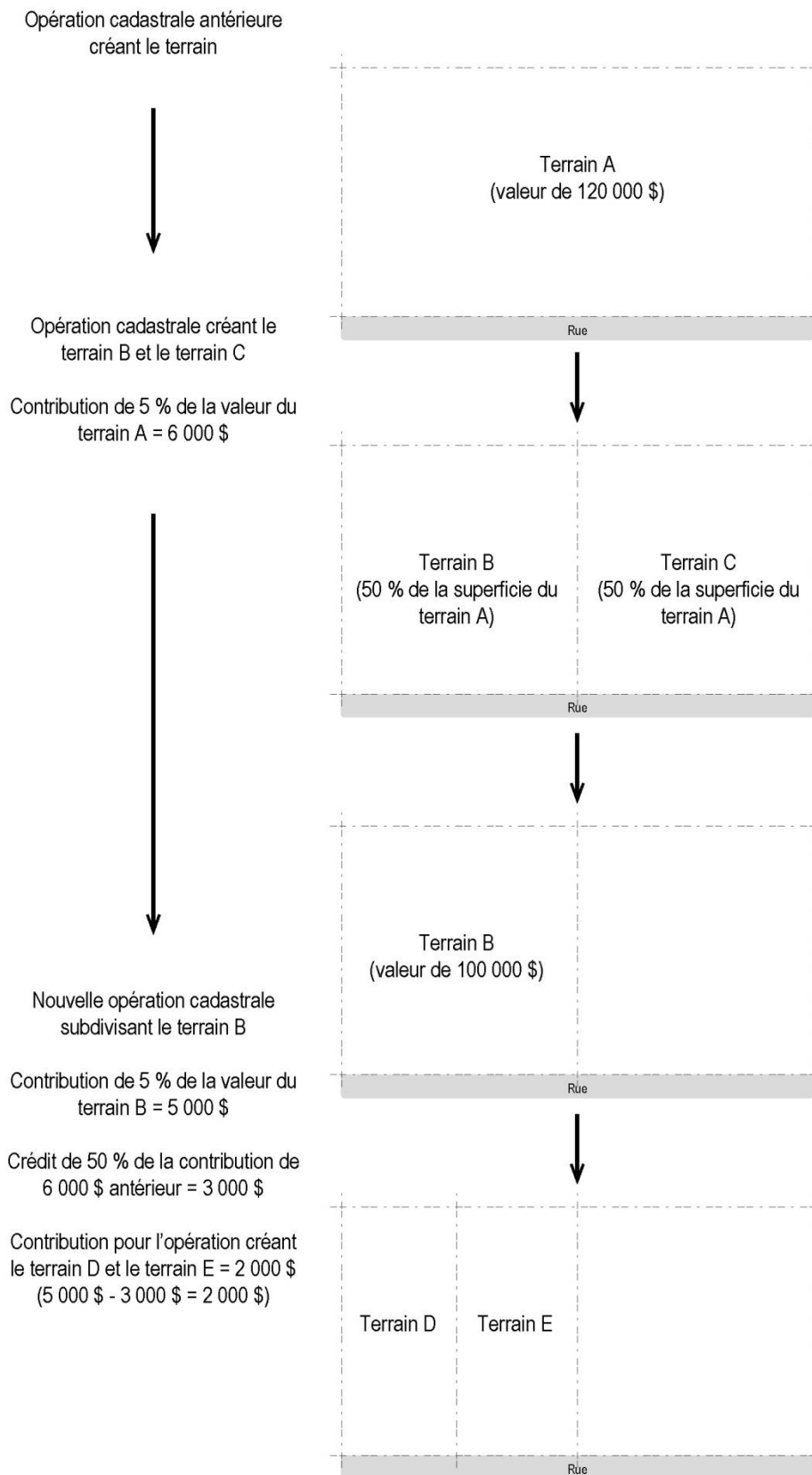
Lorsqu'une contribution a déjà été exigée en cession de terrain à l'égard du site dont faisait partie le terrain visé par une nouvelle opération cadastrale, la nouvelle contribution doit être exigée en argent selon les modalités prévues à l'article 2.2.1. Une résolution du Conseil n'est pas nécessaire en pareil cas.

2.2.7.3 Contribution antérieure en argent

Lorsqu'une contribution a déjà été exigée en argent à l'égard du site dont faisait partie le terrain visé par une nouvelle opération cadastrale, la nouvelle contribution doit être faite en argent. Une résolution du Conseil n'est pas nécessaire en pareil cas.

Un crédit doit cependant être appliqué sur le montant exigé. Le montant de ce crédit correspond à la somme versée antérieurement modulée au prorata de la proportion de la superficie qu'occupait le terrain qui fait l'objet de la nouvelle contribution sur la superficie totale du site visé par la contribution précédente.

Dans le cas d'un terrain hors site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédée.



2.2.8 Contestation de la valeur du terrain

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme ou de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité pour l'émission du permis de lotissement.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1).

2.2.9 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 ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, 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.

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.

2.2.10 Enregistrement du contrat notarié

Un contrat notarié nécessaire en vertu des présentes dispositions le sera devant un notaire désigné et nommé par la Municipalité.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire.

Chapitre 3 Dispositions relatives aux lots

Section 3.1 Lots

3.1.1 Champ d'application

La présente section détermine les superficies et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale pour tout type d'usages sur le territoire municipal.

3.1.2 Dimensions minimales des lots

3.1.2.1 Lots non desservis

Dans les cas de terrains qui ne sont pas desservis par des réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout, les lots doivent respecter les normes suivantes :

Tableau 1 – Dimensions minimales d'un lot non desservi

	Lot riverain d'un cours d'eau ou d'un lac	Lot non-riverain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac	Autres lots
Superficie minimale	6 500 m ²	4 000 m ²	3 000 m ²
Largeur minimale	45 m	45 m	45 m
Profondeur minimale	60 m	45 m	45 m

Ces normes minimales de lotissement sont valables pour un seul bâtiment principal par lot.

3.1.2.2 Lots dans une courbe

Lorsqu'un lot est situé sur le côté extérieur (convexe) d'une courbe, sa largeur minimale à la ligne avant peut être réduite comme suit, pourvu que la superficie minimale prescrite au présent règlement soit respectée :

- 1) Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la largeur avant peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise;
- 2) Pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres mais inférieur ou égal à 100 mètres, la largeur avant peut être réduite d'au plus 25 % de la largeur minimale requise;
- 3) Pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres, aucune réduction de la largeur avant n'est permise.

Section 3.2 Exceptions

3.2.1 Immeubles en copropriété divise

Une opération cadastrale visant à définir les parties exclusives d'un immeuble (édifice ou terrain) détenu en copropriété, peut créer des lots ayant les mêmes dimensions et superficies que chacune des parties exclusives déterminées à la convention de copropriété, même si ces dimensions et superficies sont inférieures à celles exigées au présent règlement, à la condition que l'ensemble du terrain en copropriété, comprenant à la fois les parties exclusives et les parties communes, respecte les normes minimales de largeur et de profondeur prescrites pour un lot, et ait une superficie qui soit équivalente au produit de la superficie minimale exigée pour un seul lot multipliée par le nombre de bâtiments principaux déjà érigés ou à être érigés sur ledit terrain. Les allées de circulation et de stationnement sont exclues de ce calcul de superficie.

3.2.2 Campings ou domaines de villégiature

Dans le cas d'une opération cadastrale visant à délimiter les lots d'un terrain de camping qui sera opéré en copropriété ou visant à délimiter les lots d'un domaine de villégiature, la superficie minimale des lots privatifs desservis par les systèmes d'aqueduc et d'égout privés est de 2000 mètres carrés. La profondeur minimale des lots riverains est de 60 mètres et les dispositions applicables à la protection des rives s'appliquent entièrement.

Sous réserve du respect de toutes les autres dispositions applicables, notamment concernant les usages autorisés aux grilles des spécifications, pour tout usage de terrain de camping dérogatoire qui existait et constituait déjà une copropriété divise ou indivise à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, peut être autorisé un changement d'usage « terrain de camping dérogatoire » vers un usage « domaine de villégiature », et ce, même si les lots existants ou projetés destinés à recevoir des constructions ne respectent pas les exigences de superficie prévues par le présent article, pour autant qu'ils correspondent aux limites des emplacements existants.

Chapitre 4 Dispositions applicables aux rues et allées d'accès

Section 4.1 Normes générales

4.1.1 Champs d'application

Toute rue publique ou rue privée destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement

Le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les milieux humides identifiés au plan d'urbanisme, les affleurements rocheux et les secteurs de forte pente.

De plus, toute allée d'accès ou de circulation, privée ou publique, d'une longueur de plus de 100 mètres est assujettie au respect des normes applicables du présent chapitre.

4.1.2 Ouverture de rue

Conformément aux prescriptions du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, l'ouverture de nouvelles rues, publiques ou privées, est prohibée dans toutes les zones à dominance V et F. Toutefois, le prolongement des rues existantes est possible dans la mesure où elles ont une longueur maximale équivalente à cinq fois la largeur minimale des lots permis dans le secteur par phases successives de développement résidentiel complétées à au moins 50 % pour les secteurs riverains, et complétées à au moins 75 % dans les autres secteurs.

Malgré ce qui précède, la Municipalité peut autoriser jusqu'à 3 nouveaux projets de développement résidentiel impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes après l'entrée en vigueur du présent règlement. Ces projets doivent comprendre au moins cinq lots ayant chacun une longueur équivalente à la largeur minimale des lots permise par le règlement en vigueur par phases successives de développement résidentiel. Chaque phase doit comprendre cinq lots et être complétée à au moins 50 % avant de passer à la phase suivante pour les secteurs riverains. Dans les autres secteurs, le développement résidentiel par phases successives doit être complété à au moins 75 % avant de passer à la phase suivante.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le cas des projets de développement résidentiel déposés et en cours d'approbation par la Municipalité ou en voie de réalisation avant le 21 février 2018.

4.1.3 Délivrance d'un permis pour une ouverture de rue

Aucune demande de permis de lotissement impliquant l'identification cadastrale d'une nouvelle rue ou du prolongement d'une rue existante ne peut être approuvée si elle ne remplit pas les exigences de l'article 4.1.2.

4.1.4 Assujettissement à la conclusion d'une entente

Le respect des normes contenues dans le présent chapitre ne doit pas être interprété comme ayant pour effet de soustraire un demandeur à conclure une entente avec la Municipalité dans le cadre d'une demande de permis ou certificat qui l'exige selon le *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

4.1.5 Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'identification cadastrale d'une rue qui n'est pas directement raccordée à une rue publique existante est prohibée.

L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction, l'extension des infrastructures, gestion des eaux pluviales et être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

Le tracé des rues doit, le cas échéant, correspondre au tracé projeté des rues montré au plan d'urbanisme en vigueur. Cependant, celui-ci peut varier légèrement pour tenir compte des contraintes physiques du lieu d'implantation.

Section 4.2 Ententes relatives à des travaux municipaux

4.2.1 Conclusion d'une entente avant l'obtention d'un permis ou certificat

La conclusion d'une entente entre un propriétaire et la Municipalité est nécessaire préalablement à l'émission de tout permis ou certificat visée à la section 2.1 du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux U-25*.

Cette entente prévoit les modalités de participation financière du propriétaire, les normes de construction, les délais de réalisation et, le cas échéant, les détails de municipalisation de la rue.

Section 4.3 Localisation, dimensions et pentes applicables

4.3.1 Pente des rues

La pente longitudinale minimale de toutes les rues est de 0,5 %.

La pente maximale ne doit pas excéder 12 %. Sur une rue locale, cette pente maximale peut être augmentée à 15 % si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 150 mètres et sous condition que cette portion soit asphaltée et que les fossés de drainage soient aménagés selon les meilleures pratiques en matière de gestion durable des eaux pluviales.

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

Malgré le second alinéa, le *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* peut prévoir des pentes différentes pour la réfection des rues existantes.

4.3.2 Intersection des rues

À l'intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est de 5 mètres dans le cas de rues locales, ou 7 mètres lorsqu'une des rues est une rue collectrice ou une artère. Lorsque l'angle d'intersection est de moins de 70 degrés, les rayons prescrits doivent être majorés de 2 mètres.

Les intersections doivent être distantes d'au moins 120 mètres dans le cas d'une rue principale ou d'une artère et d'au moins 60 mètres dans les autres cas.

Les intersections sont planifiées préférablement en forme de T.

4.3.3 Emprise des rues

Toutes les rues doivent avoir une emprise d'une largeur comprise entre les minima et les maxima suivants, selon le type de rue :

Tableau 2 – Largeur minimale et maximale d'une emprise de rue

	Rue locale	Rue collectrice	Rue principale
Minimum	12 m	15 m	24 m
Maximum	15 m	20 m	Aucune

Pour une rue locale à sens unique, les largeurs prescrites peuvent être réduites de 40 %.

4.3.4 Rue en cul-de-sac

Toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon d'une largeur minimale de 15 mètres.

La pente d'un cercle de virage ne doit pas excéder 5 %.

Section 4.4 Normes de construction

4.4.1 Dispositions générales

Toute rue doit être cadastrée, gravelée ou pavée selon les règles de l'art et être conçue pour être utilisée par les véhicules de sécurité publique. Elle doit être pourvue d'ouvrages de gestion des eaux pluviales qui empêchent l'érosion des bas-côtés et de la fondation de la rue, en plus de prévenir le transport des sédiments vers les cours d'eau récepteurs situés en aval.

4.4.2 Construction d'une rue

Toute nouvelle rue ou tout prolongement d'une rue doit être construit selon les conditions prescrites et conformément aux normes du présent règlement et du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

Section 4.5 Rues et secteurs de contraintes

4.5.1 Nouvelle rue à proximité d'un cours d'eau

Toute nouvelle rue ou voie de circulation destinée à être utilisée par des véhicules automobiles doit être située à une distance minimale de 60 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. Cette disposition ne s'applique pas aux routes sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec.

Malgré ce qui précède, ces distances pourront être réduites, sans toutefois en aucun cas être inférieures à 15 mètres, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- 1) *Lorsqu'il s'agit de désenclaver un terrain ou de relier, sur une distance de moins de 300 mètres, deux rues existantes qui sont elles-mêmes situées à moins de 60 mètres de la ligne des hautes eaux;*
- 2) *Le tracé des rues évite les milieux humides, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements;*
- 3) *Les mesures de mitigation visées à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** sont mises en place pour éviter le transport des sédiments dans les lacs, cours d'eau et milieux humides.*

Cet article ne s'applique pas s'il s'agit à un segment de rue conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

4.5.2 Mesures de protection environnementales

Des mesures particulières de protection de l'environnement s'appliquent lors de l'identification cadastrale d'une rue projetée ou d'un prolongement projeté de rue si elle remplit au moins l'une des conditions suivantes:

- 1) La rue projetée ou le prolongement projeté traverse un cours d'eau, permanent ou intermittent, par un pont, un ponceau ou autre;
- 2) La rue projetée ou le prolongement projeté est situé, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

Toute démarche pour un permis relatif à une opération cadastrale identifiant une telle rue doit être précédée d'une étude de caractérisation, signée par un professionnel compétent au sens de l'article 1 du *Code des professions* (c. C-26) ou d'un titulaire d'un diplôme universitaire en biologie compétent en la matière, qui contient les éléments suivants :

- 1) La suggestion d'un tracé optimal en fonction des pentes, des milieux humides et hydriques et autres contraintes propres au terrain, de manière à minimiser les impacts sur l'environnement et les milieux sensibles. Ce tracé doit respecter les exigences du présent règlement;
- 2) La délimitation et la nature des milieux humides et hydriques (incluant les cours d'eau intermittents) présents dans un périmètre de 100 mètres de part et d'autre de la rue prévue;
- 3) Les courbes d'élévation et le sens de l'écoulement des eaux;
- 4) La désignation des milieux qui constituent des habitats fauniques en vertu du *Règlement sur les habitats fauniques* (c. C-61.1, r.18);
- 5) Des indications quant à la nécessité d'une autorisation ministérielle en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (c. C-61.1) ou toute autre loi applicable pour la réalisation du projet;
- 6) Le détail des mesures d'atténuation à prendre pour éviter le transport des sédiments vers les cours d'eau, lacs ou autres milieux hydriques ou humides pendant les travaux de construction, incluant les tranchées temporaires ou barrière à sédiments ou toute autre mesure visée la section 9.6 du *Règlement de zonage* en vigueur;
- 7) Les autres équipements devant être utilisés et les mesures devant être mises de l'avant afin de respecter les lois et règlements des différents ministères, de la MRC ou de la municipalité qui s'appliquent, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (c. Q-2), les règlements rédigés sous son empire ainsi que le *Règlement numéro 087-2007 régissant les matières relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau de la M.R.C. de Papineau*.

Le tracé de l'arpenteur-géomètre doit reprendre celui proposé, avec les modifications mineures qui peuvent s'imposer. À la suite de l'approbation du projet de lotissement, toute autorisation pour les travaux de construction de la rue est conditionnelle à ce qu'un professionnel compétent au sens de l'article 1 du *Code des professions* (c. C-26) ou un titulaire d'un diplôme universitaire en biologie ou une autre personne compétente en la matière soit présent sur les lieux et assure une surveillance des travaux de construction pour la portion de la route visée par cet article et qu'il émette par la suite un avis écrit attestant de la conformité des travaux réalisés, du respect des recommandations du rapport ainsi que des dispositions légales applicables.

Cette condition fait partie de l'entente à intervenir entre le requérant et la Municipalité en vertu du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

Si l'étude visée au deuxième alinéa conclut qu'un certificat d'autorisation ministérielle est nécessaire préalablement à la réalisation des travaux prévus, aucun permis ou certificat autorisant les travaux ne sera émis avant l'obtention de l'autorisation ministérielle.

4.5.3 Rue à proximité de fortes pentes

Aucune emprise de rue projetée ne peut être située sur un talus et ses bandes de protection, tels que définis au Règlement de zonage en vigueur.

Malgré le premier alinéa, l'emprise peut être située à l'intérieur des bandes de protection, de même que sur les talus, sous réserve du dépôt d'une étude géotechnique réalisée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec conforme aux exigences des annexes G et H du Règlement de zonage en vigueur, et certifiant que :

- 1) *Il est possible de procéder à la construction d'une rue à cet endroit en respectant les exigences du présent règlement ainsi que toutes les exigences du Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux en vigueur;*
- 2) *Les travaux projetés ne créeront pas de risques pour la sécurité des biens et des personnes, notamment par des mouvements de masse;*
- 3) *La construction d'une rue à l'endroit prévu ne créera aucun problème de gestion des eaux pluviales en aval.*

L'étude géotechnique doit faire état de toutes les recommandations et précautions nécessaires pour le respect des dispositions des paragraphes 1 à 3 de l'alinéa précédent. Ces recommandations et précautions feront partie de l'entente à conclure entre le requérant et la Municipalité.

Section 4.6 Municipalisation des rues

4.6.1 Champ d'application

La présente section s'applique seulement aux projets de municipalisation de rues ou voies de circulation qui n'ont pas fait l'objet de la conclusion d'une entente entre un propriétaire et la Municipalité en vertu du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux U-25*.

Toute entente conclue entre un requérant et la Municipalité peut prévoir ou non la cession de la rue à la suite des travaux de construction ou de réfection.

4.6.2 Condition de municipalisation des nouvelles rues

Toute rue projetée doit faire l'objet de la conclusion d'une entente entre le propriétaire et la Municipalité conformément au *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur. Les conditions de municipalisation de la rue sont incluses dans cette entente.

4.6.3 Conditions de municipalisation des rues existantes

Pour qu'une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement puisse être cédée à la Municipalité au coût symbolique de 1 \$, elle doit répondre aux exigences suivantes :

- 1) Être formée d'un ou plusieurs lots distincts au cadastre;
- 2) Être conforme aux exigences du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* quant aux pentes;
- 3) Être conforme aux exigences du présent règlement quant à la largeur minimale de l'emprise;
- 4) Dans le cas d'une rue en cul-de-sac, être dotée d'un cercle de virage conforme au présent règlement;
- 5) Être conçue pour être utilisée par les véhicules de sécurité publique (ambulance, incendie, police, utilité publique, etc.);
- 6) Être gravelée ou pavée et construite minimalement selon les normes établies par le *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur pour la réfection des rues existantes;
- 7) Être munie d'ouvrages de drainage et de gestion des eaux pluviales adéquats (fossés, ponceaux, servitude d'écoulement des eaux, raccordement aux fossés municipaux existants, etc.).

Lors d'une cession de rue, le cédant doit assumer tous les frais de notaire et tous les autres frais afférents à la cession. Il doit aussi fournir, à ses frais :

- 1) Un plan préparé par un arpenteur-géomètre indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de la rue, la localisation des ponceaux, les pentes longitudinales de la rue pour chaque segment d'une longueur de 50 mètres, la localisation des entrées charretières, la localisation des fossés, les courbes de niveau à intervalle d'un mètre d'élévation, le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement et la localisation du réseau de drainage en aval jusqu'au point de déversement dans un cours d'eau;
- 2) Un rapport d'essais qualitatifs rédigé par un ingénieur compétent montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation;
- 3) Un rapport préparé et scellé par un ingénieur compétent attestant que la rue, incluant tout pont qu'elle traverse, respecte les conditions suivantes :
 - a) La rue est construite selon les normes et règles reconnues, notamment au paragraphe 7 du premier alinéa du présent article;
 - b) La rue est sécuritaire;
 - c) Sa conception permet la circulation normale des véhicules de sécurité publique;
 - d) La conception et l'enrochement des fossés de drainage est satisfaisant et permet de prévenir l'érosion ou l'affaissement des bas-côtés de la rue;
 - e) Les ouvrages de drainage et de gestion des eaux pluviales sont adéquatement conçus pour remplir leur fonction et sont reliés à l'assiette d'une servitude de drainage ou raccordés à un réseau de drainage municipal existant;
 - f) Dans le cas d'un raccord à un réseau de drainage municipal existant visé au sous-paragraphe précédent, le réseau existant possède une capacité suffisante pour prendre en charge les volumes d'eau provenant de la rue qui y sont redirigés;
- 4) L'acte notarié attestant des servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement, s'il y a lieu;
- 5) Un estimé de rendement fiscal démontrant que la rue dessert suffisamment de terrains pour générer des revenus de taxation au moins égaux aux coûts d'entretien de la rue.

En sus des exigences décrites ci-dessus, la municipalisation d'une rue est conditionnelle à une recommandation écrite favorable des différents services municipaux concernés (Sécurité incendie, Travaux publics, Urbanisme et environnement).

Lorsque toutes les conditions ci-dessus sont remplies, le Conseil désigne par résolution les personnes autorisées à conclure la transaction.

Si une rue existante nécessite des réfections visant sa mise aux normes, les travaux seront assujettis à une entente en vertu du *Règlement sur les ententes et contributions relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

4.6.4 Conditions de municipalisation des voies de circulation non conformes

Dans le cas d'une rue ou voie de circulation, incluant toute servitude de passage permettant l'accès à des lots enclavés, qui dessert au moins une propriété construite, qui existait et était décrite dans un acte notarié avant le 25 janvier 1984 et qui ne peut réalistement être rendue conforme aux critères établis aux paragraphes 1 à 7 du premier alinéa de l'article 4.6.3 en raison de sa localisation, du découpage cadastral ou des contraintes physiques présentes sur les lieux, la Municipalité peut choisir de municipaliser la rue ou la voie de circulation lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :

- 1) Une demande écrite a été faite à la Municipalité, énumérant les raisons pour lesquelles on souhaite la municipalisation;
- 2) La demande recueille l'appui d'au moins 75 % des propriétaires dont les propriétés sont desservies, directement ou non, par cette rue ou voie de circulation, preuves d'identité et signatures à l'appui, à une date de référence donnée;
- 3) Une recommandation écrite favorable au projet de municipalisation est obtenue de la part du Comité consultatif d'urbanisme et des différents services concernés (Travaux publics, Urbanisme et environnement, Sécurité incendie);

Sur résolution du Conseil à cet effet, la Municipalité enclenche les procédures formelles visant la municipalisation de la rue ou voie de circulation, incluant la production des plans d'arpentage, les plans et devis d'ingénierie, les estimations des coûts de mise aux normes, les consultations avec les résidents et les expropriations nécessaires.

La Municipalité pourra en outre imposer une taxe de secteur aux propriétés desservies par la rue ou voie de circulation nouvellement municipalisée, de manière à couvrir les coûts reliés à son acquisition et à son réaménagement ou réfection.

En tout temps, la Municipalité peut se prévaloir des pouvoirs prévus aux articles 72 et suivants de la *Loi sur les compétences municipales* (c. C-47.1).

Chapitre 5 Dispositions relatives aux droits acquis

Section 5.1 Lots dérogatoires et gestion des droits acquis

5.1.1 Application

Est considéré comme un lot dérogatoire au présent règlement, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

5.1.2 Lot dérogatoire protégé par droit acquis

Constitue un lot dérogatoire protégé par droits acquis tout lot qui existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement et qui était conforme à la réglementation en vigueur lors de sa création.

5.1.3 Rénovation cadastrale et présomption de validité

Malgré les dispositions du chapitre 3 et de l'article 5.1.1 du présent règlement, tout lot qui formait un lot distinct aux plans officiels du cadastre avant la rénovation cadastrale, qui a une superficie égale ou supérieure à 2 786 mètres carrés ainsi qu'un frontage minimal de 22,50 mètres sur une rue publique ou privée, bénéficie d'une présomption de validité et est conforme au présent règlement.

L'usage d'un tel lot est sujet à toute autre disposition applicable de la réglementation d'urbanisme.

5.1.4 Modification d'un lot dérogatoire

Malgré toute disposition de ce règlement, les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis peuvent être modifiées sans rencontrer les exigences du présent règlement en matière de superficie et de dimensions minimales, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- 1) L'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le caractère dérogatoire du terrain, de la construction ou de l'usage situé sur ce terrain;
- 2) L'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain contigu, une construction ou un usage qui y est situé, non conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement et de déchargement définies au *Règlement de zonage* en vigueur.

5.1.5 Privilèges de lotissement

5.1.5.1 Terrain vacant décrit par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne formait 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 du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- 1) Le 25 janvier 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;
- 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.

5.1.5.2 Terrain construit

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- 1) Au 25 janvier 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis. Cette condition continue de s'appliquer même si la construction a été détruite par un sinistre après cette date;
- 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.

5.1.5.3 Résidu d'un terrain en partie exproprié

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- 1) Immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des sous-articles 5.1.5.1 et 5.1.5.2 du présent règlement;
- 2) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.1.6 Exceptions additionnelles

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement lorsqu'il s'agit :

- 1) D'un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
- 2) D'une rue privée ou publique existant avant le 25 janvier 1984 ou respectant les normes applicables aux rues;
- 3) D'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
- 4) D'un terrain enclavé, c'est-à-dire un terrain qui était entouré par des fonds existant au 25 janvier 1984 et appartenant à d'autres propriétaires et qui, au 25 janvier 1984, n'avait sur la rue publique ou privée aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour son exploitation;
- 5) D'un terrain compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas un seul lot par lot originaire ou rang résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale. La superficie totale de l'ensemble du terrain formé desdits lots devra respecter les normes minimales de dimensions et de superficie comme s'il s'agissait d'un seul lot.

5.1.7 Fardeau de la preuve d'un droit acquis ou privilège

Le fardeau de la preuve revient à la personne qui prétend jouir d'un droit acquis de lotissement ou pouvoir bénéficier d'un privilège de lotissement en vertu des dispositions de la présente section. À cet effet, cette personne doit produire des preuves (documents notariés, photos, descriptions techniques, avis professionnel, jugement, etc.) à l'appui de sa demande de permis de lotissement ou de permis de construction, selon les cas, qui démontrent sans équivoque qu'elle jouit de pareil droit ou privilège.

Si le fonctionnaire désigné, devant une preuve insuffisante, ne peut émettre un permis ou un certificat reconnaissant l'existence de droits acquis et que le demandeur prétend pour sa part qu'il possède un tel droit, c'est à lui à aller devant un tribunal et à prouver qu'il en possède un.