

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MUNICIPALITÉ DE CHERTSEY

NOTE: Ce règlement a été élaboré sous l'autorité de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il est donc conforme aux objectifs et dispositions particulières du plan d'urbanisme de la Municipalité de Chertsey et du schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté de Matawinie. Aussi, toute modification qui lui serait apportée ultérieurement à son entrée en vigueur devra s'effectuer en conformité avec ces outils de planification ou leurs amendements.

RÈGLEMENT NUMÉRO 425-2011

ADOPTÉ LE 19 SEPTEMBRE 2011

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 12 OCTOBRE 2011

MODIFICATIONS :

RÈGLEMENT 439-2012 - ENTRÉE EN VIGUEUR LE 9 MAI 2012

RÈGLEMENT 452-2013 - ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13 FÉVRIER 2013

RÈGLEMENT 472-2015 - ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13 MAI 2015

RÈGLEMENT 503-2017 - ENTRÉE EN VIGUEUR LE 7 AVRIL 2017

RÈGLEMENT 514-2017 - ENTRÉE EN VIGUEUR LE 25 JUILLET 2017

RÈGLEMENT 555-2019 - ENTRÉE EN VIGUEUR LE 30 OCTOBRE 2019

TABLE DES MATIÈRES

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Appellation du règlement_____	5
1.2	Buts_____	5
1.3	Territoire assujetti_____	5
1.4	Personnes assujetties_____	5
1.5	Abrogation de règlements et règlements incompatibles_____	5
1.6	Invalidité partielle_____	5
1.7	Subordination du règlement aux lois provinciales et fédérales____	6
1.8	Administration du règlement_____	6
1.9	Plan de zonage_____	6
1.10	Entrée en vigueur_____	6

TITRE II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.1	Interprétation du texte_____	6
1.2	Interprétation des tableaux et illustrations_____	7
1.3	Dimensions et mesures_____	7
1.4	Incompatibilité des normes _____	7
1.5	Terminologie _____	7
1.6	Hierarchisation du réseau routier supérieur_____	7

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX TERRAINS

1.1	Orientations des lots et des terrains_____	9
1.2	Superficie et dimensions minimales des lots et des terrains_____	9
1.3	Superficie et dimensions des lots non-desservis_____	9
1.4	Superficie et dimensions des lots partiellement desservis _____	10
1.5	Superficie et dimensions des lots desservis_____	10
1.6	Superficie et dimensions minimales des lots en bordure des lacs et des cours d'eau_____	10
1.7	Lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe_____	10
1.8	Superficie minimale de terrain lors du dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E-1)_____	11

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

1.1	Dispositions générales	12
1.2	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	12
1.3	Tracé des rues en fonction de la topographie	12
1.4	Gestion du réseau routier supérieur intégré au concept d'organisation régionale	12
1.5	Intersection	17
1.6	Tracé des intersections	18
1.7	Largeur minimale de l'emprise des rues et des routes	18
1.8	Distance minimale entre les intersections	18
1.9	Visibilité au carrefour	19
1.10	Intersections dans les courbes	19
1.11	Longueur d'un îlot	20
1.12	Largeur d'un îlot	20
1.13	Cul-de-sac	20
1.14	Tête de pipe	21
1.15	Localisation des rues en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	21

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

CHAPITRE PREMIER

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

1.1	Obligation de soumettre un plan	23
1.2	Disposition générale	23
1.3	Cession de l'assiette des voies de circulation	23
1.4	Production d'un plan additionnel	23
1.5	Cession aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels	23
1.6	Phasage des opérations cadastrales	26

CHAPITRE 2

MESURES D'EXCEPTIONS, DÉROGATIONS ET PRIVILÈGES

2.1	Terrain non-construit	27
2.2	Terrain construit	27
2.3	Résidu de terrain	27
2.4	Autres cas	28
2.5	Lot à titre transitoire en territoire rénové	29
2.6	Lot en territoire rénové (présomption de conformité)	30
2.7	Lot dérogatoire suite à la rénovation cadastrale	30

TITRE VI**MORCELLEMENT**

1.1	Disposition générale _____	30
1.2	Terrain construit _____	30
1.3	Agrandissement d'un terrain _____	30
1.4	Résidu _____	30

TITRE VII**SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITES**

1.1	Fausse déclaration _____	31
1.2	Pénalités _____	31
1.3	Infraction continue _____	31
1.4	Actions pénale et/ou civile _____	31

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 APPELLATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement de lotissement" et peut être cité sous ce nom ou encore sous le nom de "Règlement numéro 425-2011".

ARTICLE 1.2 BUTS

Dans une perspective de planification, d'aménagement et de développement rationnel du territoire, le présent règlement a pour objet de préciser les critères de subdivision du sol, la classification et le mode d'exécution des tracés des voies de circulation.

ARTICLE 1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Chertsey.

ARTICLE 1.4 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement assujettit toute personne morale ou physique de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 1.5 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ET RÈGLEMENTS INCOMPATIBLES

Toute disposition de tout règlement municipal antérieur et/ou incompatible avec une disposition du présent règlement, est abrogée à toutes fins que de droit.

Cependant, le présent article n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ou parties de règlement ainsi abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés ou parties de règlements abrogées jusqu'à jugement final et exécution.

ARTICLE 1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre; section par section; article par article; paragraphe par paragraphe; alinéa par alinéa; de sorte que si, un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

**ARTICLE 1.7 SUBORDINATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT AUX LOIS
PROVINCIALES ET FÉDÉRALES**

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

ARTICLE 1.8 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le contenu du "Règlement administratif" portant le numéro 427-2011 fait partie intégrante du présent règlement de lotissement pour y valoir à toutes fins que de droit.

Corrigé règlement 452-2013 (13 février 2013)

ARTICLE 1.9 PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage joints au règlement de zonage numéro 424-2011 font partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

TITRE II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est aux termes du présent règlement prescrit qu'une chose "sera faite" ou "doit être faite", l'obligation de l'accomplir est absolue; cependant, s'il est dit qu'une chose "pourra" ou "peut être faite", il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes et à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Le mot "quiconque" inclut toute personne morale et physique.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 1.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux, illustrations et autres formes d'expression hors-texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre ces formes d'expression et le texte, le texte prévaut.

ARTICLE 1.3 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international.

Modifié règlement 452-2013 (13 février 2013)

ARTICLE 1.4 INCOMPATIBILITÉ DES NORMES

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement les règles suivantes s'appliquent;

- la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- la disposition la plus exigeante prévaut.

ARTICLE 1.5 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, à moins d'une déclaration contraire expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots qui suivent ont le sens, la signification ou l'application qui leur est attribué à l'article 1.4, titre II, intitulé «TERMINOLOGIE», du règlement administratif numéro 427-2011; si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

LA HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR

CATÉGORIES

FONCTIONS

Nationale

- Grands axes routiers inter-régionaux;
- Liaisons des agglomérations urbaines principales;
- Couloirs et circuits touristiques;
- Accès aux grandes infrastructures de transport.

Régionale

- Liaisons des agglomérations urbaines secondaires et des petits centres industriels;
- Accès aux infrastructures de transport régional et aux stations touristiques;
- La route 125 est de ce gabarit.

Collectrice

- Liaisons des centres ruraux aux agglomérations urbaines;
- Liaisons des centres ruraux isolés à des dessertes aériennes ou maritimes;
- Accès aux parcs fédéraux et provinciaux.

LA HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER LOCAL

Les trois routes suivantes font partie du concept d'organisation régionale : la route 125, la route 335 et le chemin de l'Église/du 7^e Lac. Des normes précises s'appliquent.

Pour ces routes ainsi que les terrains riverains dont la profondeur n'excède pas 100 mètres, les restrictions à cet effet sont d'ordre esthétique et s'appliquent à l'affichage et à l'entreposage extérieur dont les normes sont définies au règlement de zonage. Sur les terres publiques, les corridors routiers englobent un espace de 30 mètres de part et d'autre de l'emprise de la route, à l'intérieur desquels les activités sont régies en vertu des dispositions du *Règlement sur les normes d'intervention en milieu forestier*.

Le réseau local:

Comprend les chemins locaux 1, 2, 3, 4, 5; en voici une brève description.

Les chemins locaux 1:

Ont pour fonction première de relier entre eux les centres ruraux (village) et les localités aux routes de classe supérieure. Ils donnent également accès à certaines zones industrielles et infrastructures de transport. Ces routes servent généralement autant, sinon plus, à la circulation de transit qu'à l'accès à la propriété.

Les chemins locaux 2:

Chemins utilisés sur une base annuelle marqués principalement par une occupation résidentielle dense (6 hab./km).

En milieu touristique, ils donnent accès aux lacs de villégiature dont la superficie dépasse cinquante (50) hectares, ou à certains équipements importants localement. L'accès à la propriété domine sur le transit.

En milieu rural, les rues locales 2 sont celles desservant directement des secteurs résidentiels ou d'autres secteurs pouvant assumer des fonctions diverses.

Les chemins locaux 3:

En milieu résidentiel, sont ceux qui ne rencontrent pas les concentrations prescrites aux chemins de classe 2, alors qu'en territoire touristique, ils ceinturent les lacs de villégiature.

En milieu urbain, les chemins de classe locale 3 forment la trame des rues résidentielles où la circulation est strictement associée à l'accès à la propriété.

Les chemins locaux 4: Chemins utilisés sur une base saisonnière. Ils donnent principalement accès à des rangs habités et à des chalets isolés ou peu nombreux. Ils permettent aussi l'accès à certains équipements utilisés sur une base saisonnière.

Les chemins locaux 5: Chemins qui n'ont aucune fonction et qui, en conséquence, ne sont plus utilisés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX TERRAINS

ARTICLE 1.1 ORIENTATIONS DES LOTS ET DES TERRAINS

Les lignes latérales des lots ou des terrains doivent avoir un angle variant entre 65° et 115° par rapport à la ligne de rue.

Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées ne correspondant pas aux degrés édictés au paragraphe précédent.

Modifié règlement 452-2013 (13 février 2013)

ARTICLE 1.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS ET DES TERRAINS.

À moins d'indication contraire, les dispositions quant aux dimensions de tous lots exigées à ce règlement sont présentées à la grille des usages et activités, constituant l'annexe "B" du règlement de zonage numéro 424-2011 à l'item "caractéristiques de l'occupation du sol".

À cet item sont prescrites par zone, les dimensions minimales d'un lot (superficie, profondeur, largeur) pour chacun des usages autorisés.

ARTICLE 1.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS NON-DESSERVIS (ni aqueduc ni égout)

SUPERFICIE MINIMALE 3 000 m²

LARGEUR MINIMALE MESURÉE 50 m
SUR LA LIGNE AVANT

PROFONDEUR MOYENNE 45 m
MINIMALE

Modifié règlement 452-2013 (21 janvier 2013)

ARTICLE 1.4 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS (aqueduc ou égout)

SUPERFICIE MINIMALE	1 500 m ²
LARGEUR MINIMALE MESURÉE SUR LA LIGNE AVANT	25 m
PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE	30 m

Modifié règlement 452-2013 (13 février 2013)

ARTICLE 1.5 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS DESSERVIS (aqueduc et égout)

SUPERFICIE MINIMALE	750 m ²
LARGEUR MINIMALE MESURÉE SUR LA LIGNE AVANT	25 m
PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE	30 m

Modifié règlement 452-2013 (13 février 2013)

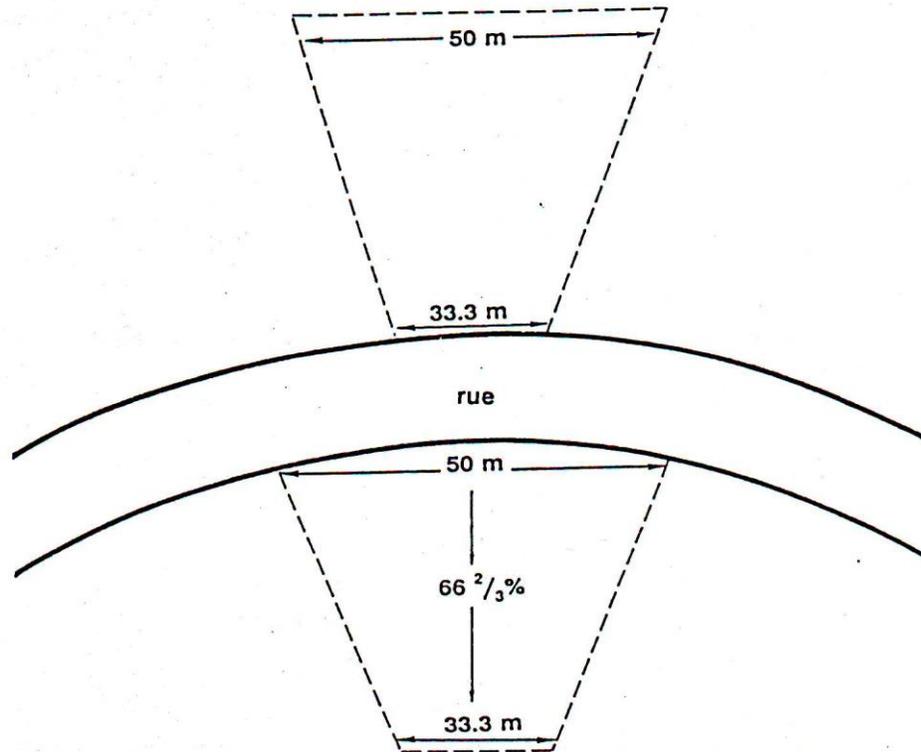
ARTICLE 1.6 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS EN BORDURE DES LACS ET COURS D'EAU

Dans le cadre de terrains riverains à un lac ou à un cours d'eau, la superficie minimale des lots partiellement ou non desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire est équivalente à 4 000 m².

ARTICLE 1.7 LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR OU À L'INTÉRIEUR D'UNE COURBE

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe peuvent avoir une largeur mesurée sur la ligne avant équivalente aux deux tiers (2/3) de la largeur minimale exigée par le présent règlement.

Les lots situés à l'intérieur d'une courbe peuvent avoir une largeur mesurée sur la ligne arrière équivalente aux deux tiers (2/3) de la largeur exigée par le présent règlement.



ARTICLE 1.8

SUPERFICIE MINIMALE DE TERRAIN LORS DU DÉPÔT D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E-1)

Les lots situés à l'intérieur des limites du P.A.E-1 SECTEUR DES GRANDS LACS, ZONES RS-42, RS-43, RS-39, RS-37 et RT-4, doivent avoir une superficie minimale de 5 000 mètres carrés lorsque ceux-ci sont créés en vertu d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Modifié règlement 503-2017 (7 avril 2017)

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

ARTICLE 1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout tracé d'une rue doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement de lotissement 425-2011 et le règlement sur la construction des rues publiques et privées en vigueur.

(Modifié règlement 555-2019)

ARTICLE 1.2 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

ARTICLE 1.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue du réseau routier supérieur ne doit pas être supérieure à dix pour cent (10 %).

Pour les rues du réseau routier local, la pente ne doit pas être supérieure à douze pour cent (12 %).

(Modifié règlement 555-2019)

ARTICLE 1.4 GESTION DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR INTÉGRÉ AU CONCEPT D'ORGANISATION RÉGIONALE

Article 1.4.1 Segmentation de la route 125

Afin d'assurer le maintien de la fonctionnalité des routes principales du réseau supérieur faisant partie du concept d'organisation régionale développé par la MRC, des secteurs de la route 125 ont été définis où l'aménagement des entrées charretières sont interdites.

Ces contraintes topographique et hydrographique apparaissent au plan de zonage annexé au présent règlement.

Une caractérisation des contraintes topographiques et hydrographique a été réalisée au niveau des terrains riverains de la route 125, sur une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de la route :

Contraintes topographiques et hydrographiques	Conséquences à l'égard des entrées charretières
Le pied de pente forte (pente plus grande que 30 %) est situé à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la route 125	Terrain riverain non constructible depuis la route 125 Les entrées charretières sont interdites
Le pied de pente forte (pente plus grande que 30 %) est situé à plus de 10 mètres mais à moins de 85 mètres de la limite d'emprise de la route 125	Terrain riverain constructible depuis la route 125 Impossible d'aménager une rue parallèle à la route principale du réseau supérieur et qui desservirait une deuxième rangée de terrains constructibles Les entrées charretières sont permises sur la route 125
Le pied de pente forte (pente plus grande que 30 %) est situé à plus de 85 mètres de la limite d'emprise de la route 125	Terrains riverains à la route 125, rue et terrains en 2 ^e rangée tous constructibles Les entrées charretières sont interdites sur la route 125
La rive d'un cours d'eau ou la bordure d'une zone humide est située à moins de 60 mètres de la limite d'emprise de la route 125	Terrain riverain non constructible depuis la route 125 Les entrées charretières sont interdites sur la route 125
La rive d'un cours d'eau ou la bordure d'une zone humide est située à plus de 60 mètres de la limite d'emprise de la route 125, mais à moins de 135 mètres	Terrain riverain constructible depuis la route 125 Impossible d'aménager une rue parallèle à la route 125 et qui desservirait une deuxième rangée de terrains constructibles Les entrées charretières sont permises sur la route 125
La rive d'un cours d'eau ou la bordure d'une zone humide est située à plus de 135 mètres de la limite d'emprise de la route 125	Terrains riverains à la route 125, rue et terrains en 2 ^e rangée tous constructibles Les entrées charretières sont interdites sur la route 125

Occupation riveraine	Gestion des entrées charretières riveraines
Segments peu ou pas construits : les terrains construits occupent moins de 20 % de l'abord de la route 125	Lorsque les contraintes physiques n'empêchent pas le lotissement sur deux rangées de terrains desservis par une rue parallèle à la route 125 : <ul style="list-style-type: none"> ♦ Entrées charretières interdites sur la route 125 ♦ Localisation approximative de l'intersection donnant accès à la rue depuis la route 125

	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Les dispositions du titre IV du règlement de lotissement s'appliquent aux intersections <p>Lorsque les contraintes physiques empêchent toute construction sur une deuxième rangée de terrains riverains à la route 125</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Entrées charretières permises sur la route 125 et application des dispositions du titre IV du règlement de lotissement ♦ Les intersections existantes devant recevoir le rabattement du développement apparaissent au plan de zonage
<p>Les terrains construits occupent entre 20 et 50 % de l'abords de la route 125, mais il est possible d'y repérer des secteurs peu ou pas construits sur plus de 500 mètres</p>	<p>Les secteurs pour lesquels les entrées charretières sont interdites apparaissent au plan de zonage.</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Identification des intersections sur lesquelles est prévu le rabattement du développement <p>Pour les secteurs où sont autorisées les entrées charretières :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Application des dispositions du titre IV du règlement de lotissement
<p>Les terrains construits occupent plus de 50 % des abords de la route 125</p>	<p>Il n'y a plus de bénéfice réel à interdire les accès riverains à la route 125</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Entrées charretières permises sur la route 125 et application des dispositions du titre IV du règlement de lotissement

Article 1.4.2

Espacement entre deux intersections

En terrain plat, lorsque la route est orientée dans la même direction que les lots originaires, il est possible de localiser les intersections à toutes les deux (2) lignes de rang, ce qui donne un espacement moyen de trois (3) kilomètres.

À l'inverse, lorsque la route est orientée perpendiculairement au cadastre, la norme minimale d'espacement de 500 mètres permet généralement d'insérer une intersection entre deux (2) lots.

Par ailleurs, lorsque le dépassement est autorisé sur la route 125, la localisation de l'intersection doit être faite de manière à limiter la perte de dépassement lorsque cela est possible. Un espacement de l'ordre d'un (1) kilomètre entre deux intersections permet d'atteindre cet objectif.

Article 1.4.3 Aménagement des entrées charretières en milieu rural

Pour toute entrée charretière à aménager sur la route 125, la distance à respecter entre l'entrée charretière et la limite d'emprise de la rue doit permettre l'immobilisation d'une dizaine de véhicules automobiles lorsque cela est possible.

Pour toute entrée charretière à aménager sur la rue, la distance à respecter entre l'entrée charretière et la limite d'emprise de la route principale doit permettre l'immobilisation d'au moins trois (3) automobiles.

La largeur applicable aux entrées charretières est en fonction de la catégorie d'usages, tel que défini au tableau suivant :

	Résidentiel	Commercial et industriel
Largeur maximale des entrées charretières (MTQ) (en mètres)	6 m	11 m

L'espacement minimal à respecter entre deux entrées charretières est le suivant :

Classification fonctionnelle	Distance minimale entre les entrées charretières	
	Milieu rural	Périmètre D'urbanisation
Nationale / régionale	200 m	150 m
Collectrice	100 m	50 m
Locale 1	75 m	50 m
Autres locales	75 m	50 m

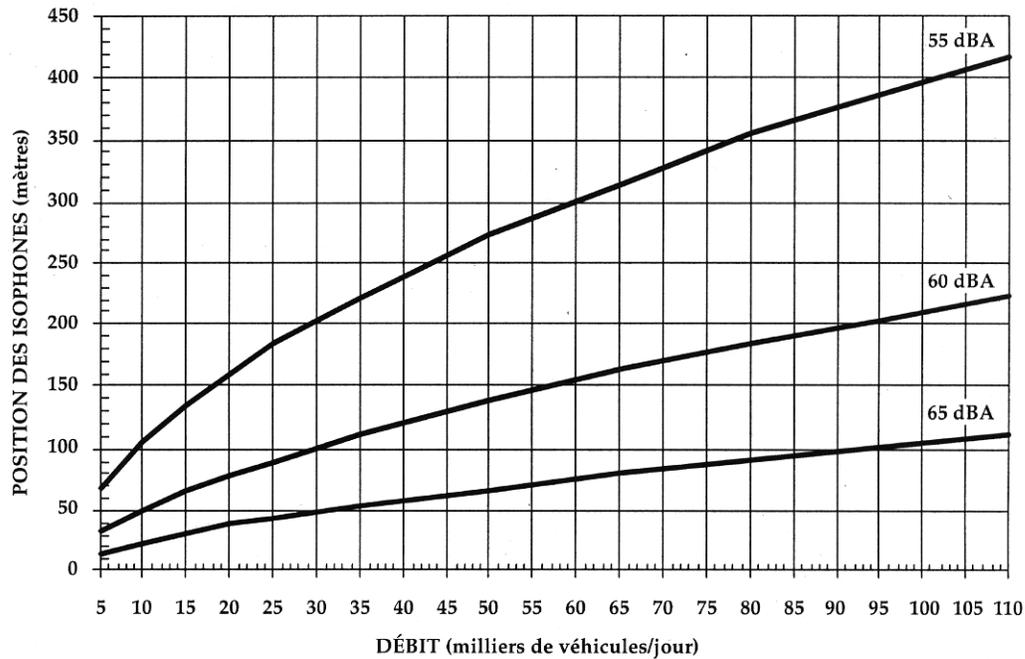
Article 1.4.4 Dispositions relatives à la gestion du bruit des terrains riverains à la route 125 en milieu rural

Des dispositions sont prévues concernant l'utilisation d'un terrain afin d'atténuer les conséquences du bruit occasionné par la circulation.

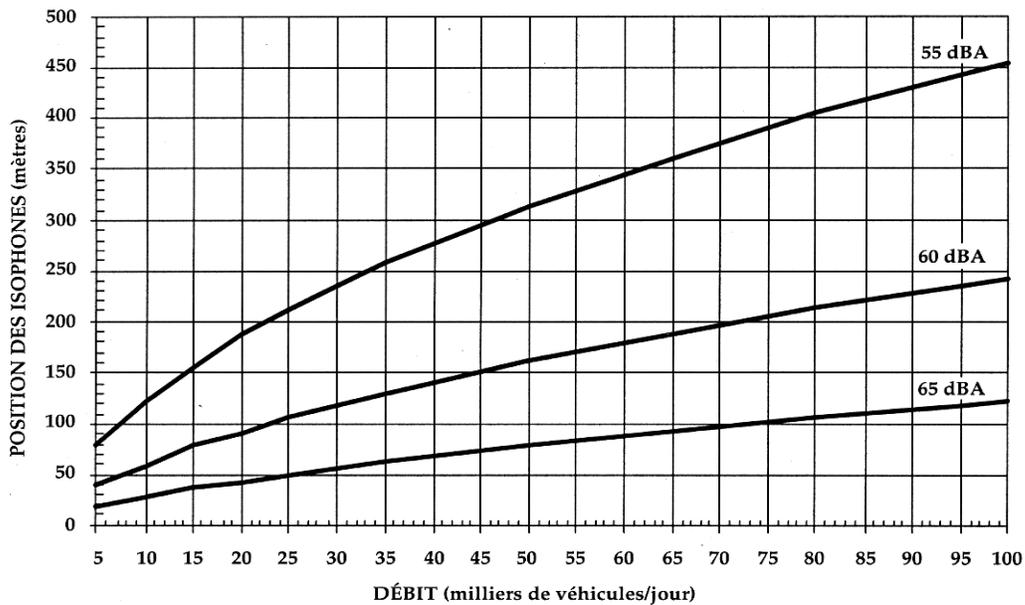
Les dispositions suivantes visent à atténuer les impacts sonores pour les occupations riveraines de nature résidentielle, récréative et institutionnelle. Elles portent sur les portions de route où l'on observe un flux de circulation supérieur à 5 000 véhicules-jour (DJMA), et ne s'appliquent donc qu'au tronçon de la route 125, à partir de l'intersection du chemin Chertsey vers le sud.

Le bâtiment principal doit être implanté à une distance minimale correspondant à une intensité de bruit ne dépassant pas 55 décibels, tel que défini à la charte représentée aux figures suivantes. Ces marges de recul varient en fonction des limites de vitesses permises, soit de 70 et de 90 km/h.

Isophones projetés pour une vitesse de 70 km/h



Isophones projetés pour une vitesse de 90 km/h



Ces marges de recul peuvent être remplacées par des critères de performance requérant une évaluation acoustique tels :

- Il y a présence d'une barrière topographique naturelle ou des écrans végétaux importants;

- On prévoit d'introduire des normes architecturales ou aménager un écran antibruit.

Il doit être démontré que la ou les mesures mises en place ont pour effet d'atténuer l'ambiance sonore à un niveau inférieur à la limite de 55 décibels.

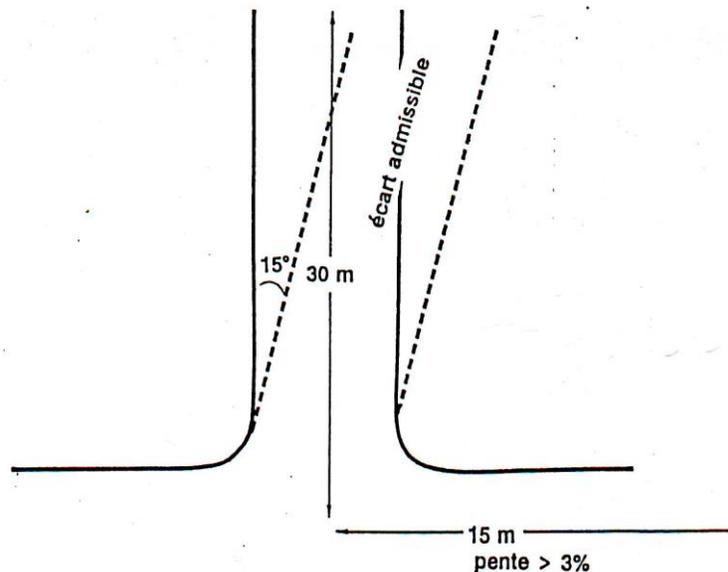
Dans les secteurs où l'occupation riveraine est déjà significative (plus de 20 %), ces distances à respecter peuvent aussi être modulées pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants, et ce sur la base suivante :

- dispositions particulières pour un taux d'occupation se situant entre 20 % et 50 %;
- dispositions particulières pour un taux d'occupation dépassant 50 %.

Dans le cas d'un couvert forestier préexistant au développement, une profondeur correspondant aux deux tiers de la distance mesurée entre la limite d'emprise de la route et le bâtiment principal doit être maintenue boisée en bordure de la route.

ARTICLE 1.5 INTERSECTION

Toute intersection doit être à l'angle droit avec un écart admissible de l'ordre de quinze degrés (15°). Cet alignement devrait être maintenu sur une distance minimale de trente (30) mètres mesurée à partir du centre de l'intersection.



De plus, la pente de toute rue formant l'intersection ne doit être supérieure à trois pour cent (3 %) sur une longueur de quinze (15) mètres mesurée à partir du centre de l'intersection.

ARTICLE 1.6 TRACÉ DES INTERSECTIONS

Afin de faciliter la circulation, les coins de rues devront être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur de six (6) mètres.

ARTICLE 1.7 LARGEUR MINIMALE DE L'EMPRISE DES RUES ET DES ROUTES

La largeur minimale de l'emprise de toute rue ou route doit être:

TYPE DE VOIE DE CIRCULATION	LARGEUR MINIMALE DE L'EMPRISE
Nationale	24 mètres
Régionale	24 mètres
Collectrice	20 mètres
Réseau local	12 mètres

De plus, tout chemin existant, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ayant une largeur de rue de neuf (9) mètres et un maximum de 11.99 mètres sera considéré conforme.

"Un chemin tel qu'établi par règlement municipal adopté selon les dispositions des articles 736 et 801 du Code municipal du Québec (L.R.Q.. c. C-27.1) sera considéré comme un chemin privé conforme"

ARTICLE 1.8 DISTANCE MINIMALE ENTRE LES INTERSECTIONS

Les distances minimales à respecter entre les intersections lors de la construction des routes et des rues sont les suivantes:

Classification fonctionnelle	Distance minimale entre les intersections		
	Segment urbain (50 km/h)	Segment périurbain (70-80 km/h)	Segment rural (90 km/h)
Nationale / régionale	-	300 m	500 m
Collectrice	-	200 m	500 m
Locale 1	100 m	200 m	500 m
Autres locales	100 m	200 m	500 m

ARTICLE 1.9

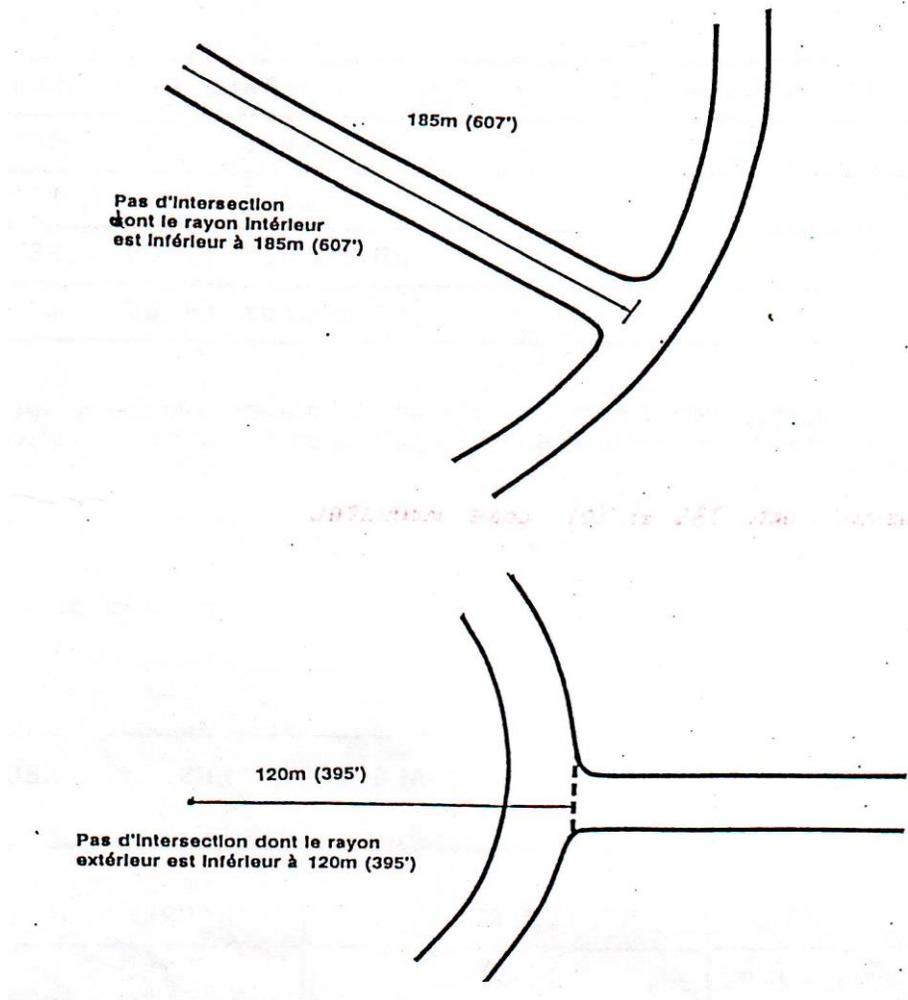
VISIBILITÉ AU CARREFOUR

Dans le but de favoriser une visibilité maximale à l'approche des carrefours, on doit respecter une distance minimale de visibilité de trente-cinq (35) mètres pour les rues de classes locales 3, 4, 5 et une distance minimale de visibilité de soixante (60) mètres pour les routes et rues de classe plus élevée; cette distance est mesurée à partir de l'intersection des lignes de centre.

ARTICLE 1.10

INTERSECTIONS DANS LES COURBES

La construction d'une intersection du côté intérieur des courbes est possible lorsque le rayon intérieur est supérieur à 185 mètres. De même la construction d'une intersection du côté extérieur des courbes sera permise lorsque le rayon extérieur sera de plus de 120 mètres.

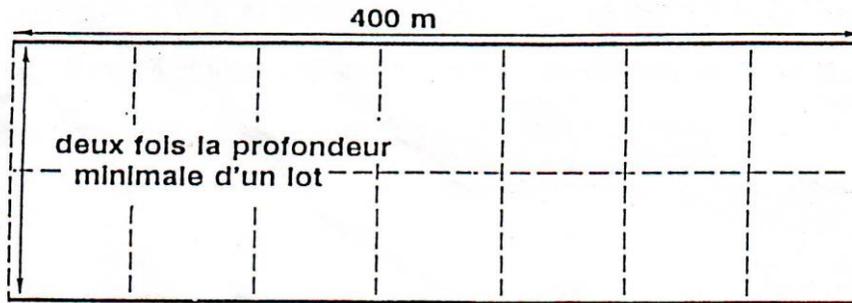


ARTICLE 1.11 LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à trois cents (300) mètres.

ARTICLE 1.12 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur d'un îlot doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale d'un lot exigée par le présent règlement.

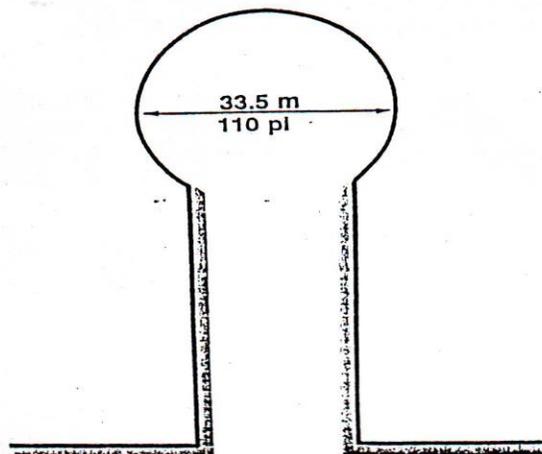


ARTICLE 1.13 CUL-DE-SAC

L'emploi systématique de cul-de-sac est prohibé. Toutefois, le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution pratique ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prêtent pas à l'emploi d'une rue continue.

Modifié règlement 452-2013 (13 février 2013)

Le cul-de-sac doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 33,5 mètres.

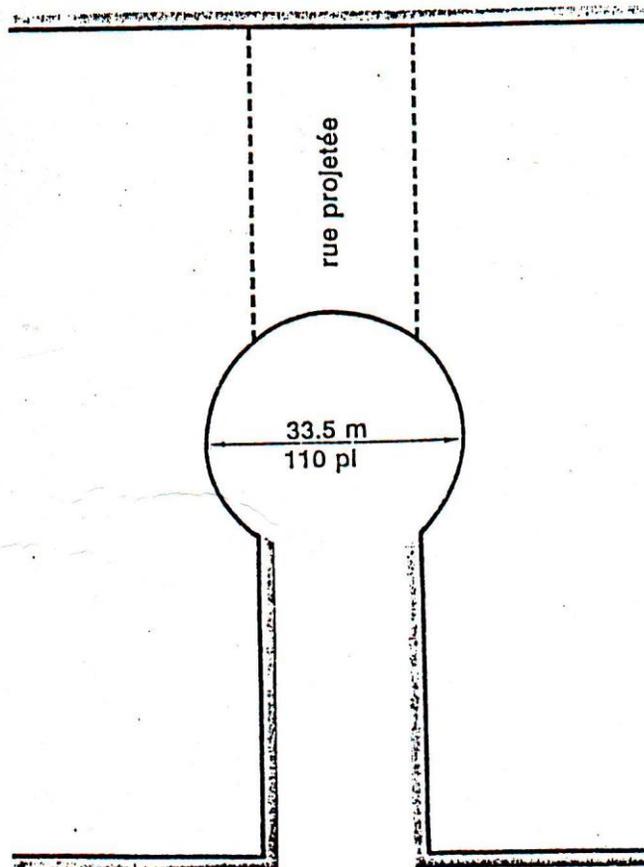


ARTICLE 1.14

TÊTE DE PIPE

Nonobstant les dispositions de l'article 1.12, une tête de pipe devra être aménagée sur une rue construite dans le but d'être prolongée dans l'avenir.

La tête de pipe doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 33,5 mètres.



ARTICLE 1.15

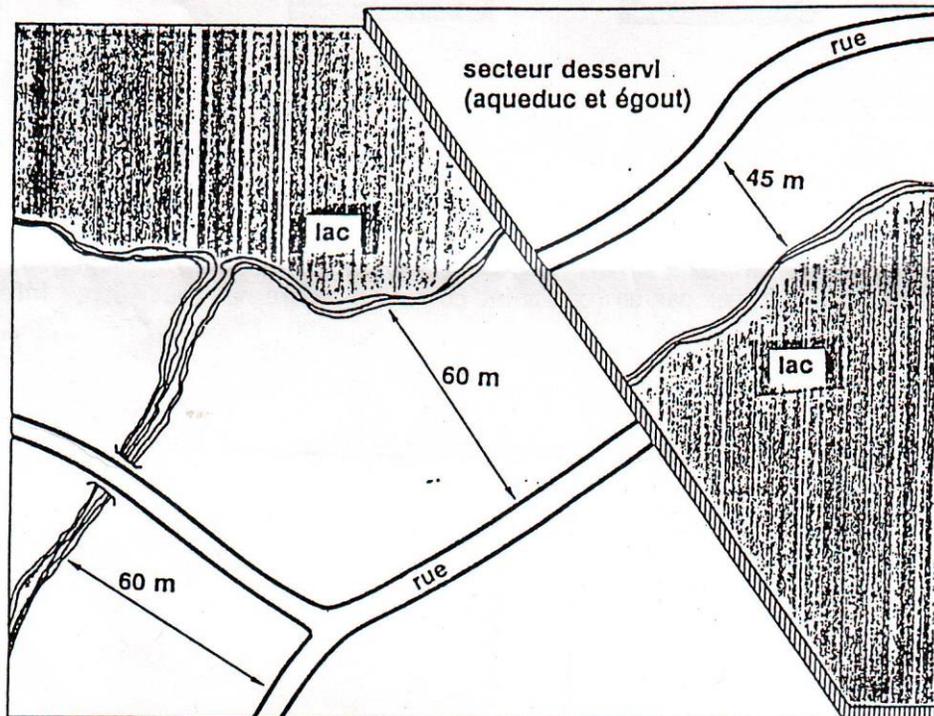
LOCALISATION DES RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau doit être d'au moins soixante (60) mètres, sauf si cette rue constitue une voie de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Toutefois, dans le cas où les lots à bâtir sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout, cette distance minimale sera de quarante-cinq (45) mètres.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit d'un chemin forestier sur les terres privées, la bande de protection est de soixante (60) mètres entre un chemin forestier et un cours d'eau, un lac ou une crique. En l'absence de talus, la bande de protection riveraine s'étend sur soixante (60) mètres de profondeur calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

Dans tous les cas, cette distance pourra être diminuée si le requérant du permis établit, au moyen d'une étude d'impact signée par un professionnel de l'aménagement, que de tels travaux pourront se faire sans dommage pour l'environnement du lac ou du cours d'eau.



TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

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

ARTICLE 1.1 OBLIGATION DE SOUMETTRE UN PLAN

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, préalablement à l'approbation du fonctionnaire désigné à cette fin, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

ARTICLE 1.2 DISPOSITION GÉNÉRALE

Toute opération cadastrale doit s'effectuer selon les dimensions minimales incluses dans le présent règlement.

ARTICLE 1.3 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire pourra s'engager, s'il le désire, à céder à la Municipalité l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

Par contre, la Municipalité n'acceptera aucune voie de circulation à moins que 25 % des terrains constructibles ne soient bâtis, et ce, préalablement au respect des dispositions du règlement de lotissement, du règlement sur la construction des chemins publics et privés et de la politique relative à la cession d'un chemin à la Municipalité.

(Modifié règlement 555-2019)

ARTICLE 1.4 PRODUCTION D'UN PLAN ADDITIONNEL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, lorsqu'il possède un territoire plus large que le terrain visé au plan, présenter un nouveau projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan.

ARTICLE 1.5 CESSION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Article 1.5.1 Dispositions générales

Une opération cadastrale relative à un lotissement ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains qui représente 10% de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération

cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;

2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;

Dans le cas d'un développement domiciliaire ou d'une subdivision de plus d'un lot avec ou sans nouveau chemin, les frais de parcs son percevables uniquement sur les lots à construire et les chemins d'accès. Le paiement du 10% sur les lots résiduels est reporté au dépôt d'une nouvelle demande de permis de construction ou suivant l'approbation par le conseil municipal d'un plan image.

Ajout règlement 514-2017 (25 juillet 2017)

3. Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du ou des terrains cédés gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Article 1.5.2 Localisation du terrain à céder

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 1.5.1 peut être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Le ou les terrains visés à l'entente doit faire partie du territoire de la municipalité.

Article 1.5.3 Terrains non visés lors de la cession

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 1.5.1 ne peut être un terrain ou une partie de terrain comprenant un milieu humide ou un cours d'eau, incluant leur bande de protection.

Article 1.5.4 Opérations cadastrales non assujetties - permis de lotissement

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la cession de terrains aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un terrain où est érigé un bâtiment principal;
3. L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
4. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
5. En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation cadastrale;
6. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
7. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au présent règlement;
8. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
9. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité;
10. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
11. Les opérations cadastrales à des fins agricoles;
12. L'identification cadastrale d'un droit de passage existant, en date du 9 mai 2012, à des fins de rue conforme au présent règlement pour desservir un lot existant.

Ajout règlement 452-2012 (13 février 2013)

Article 1.5.5 Interventions assujetties - permis de construction

Lors d'une demande de permis de construction, les opérations cadastrales suivantes sont assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la cession de terrains aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturels :

1. La mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble 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.

Article 1.5.6 Règles de calcul

1. Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé

conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité;

2. Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constituée, à la date visée au paragraphe 1, 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 règlement 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., ch. F-2.1);
3. À défaut de satisfaire aux conditions énumérées au paragraphe 2, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
4. Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non. Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

Article 1.5.7 Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique, si applicable.

Ajout règlement 439-2012 (9 mai 2012)

ARTICLE 1.6 PHASAGE DES OPÉRATIONS CADASTRALES

Lorsqu'une opération cadastrale comprend plus de 10 lots ayant une façade sur une rue publique, toute phase subséquente à cette opération cadastrale peut être autorisée lorsqu'au moins 50 % des lots de la phase précédente sont construits.

Ajout règlement 439-2012 (9 mai 2012)

CHAPITRE 2 MESURES D'EXCEPTIONS, DÉROGATIONS ET PRIVILÈGES

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accentuer le caractère dérogatoire d'un terrain est prohibée.

Cependant, un terrain dont la superficie et les dimensions dérogent aux dispositions du présent règlement peut faire l'objet de l'émission d'un permis autorisant une opération cadastrale aux règles et conditions suivantes:

ARTICLE 2.1

TERRAIN NON-CONSTRUIT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 13 avril 1983, 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 respectées:

- 1- à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences en cette matière prescrites aux règlements alors en vigueur de la Municipalité dans le territoire où est situé le terrain;
- 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.

ARTICLE 2.2

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 du présent règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1- le 13 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2- à la date applicable en vertu du paragraphe 1, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée 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 premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

ARTICLE 2.3

RÉSIDU DE TERRAIN

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 du présent règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1- dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;

- 2- qui immédiatement avant cette acquisition 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 paragraphes 2.1 ou 2.2 du présent chapitre;

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.

ARTICLE 2.4 AUTRES CAS

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

- 1- la déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64) ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
Modifié règlement 452-2013 (13 février 2013)
- 2- la transmission pour cause de décès;
- 3- la vente forcée au sens des articles 1758 et 1766 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c.64), y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q. ch. E-24);
Modifié règlement 452-2013 (13 février 2013)
- 4- la dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque;
- 5- un morcellement de lot ou une opération cadastrale nécessitée par la cession à la municipalité d'un terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux;
- 6- un terrain à des fins de parc, de terrain de jeux, d'accès public à l'eau, un réseau ou un équipement linéaire tel:
 - un réseau d'aqueduc ou d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
 - une rue publique ou privée;
 - un droit de passage ou une servitude.

- 7- l'augmentation de la superficie ou des dimensions d'un terrain ou d'un lot non conforme aux prescriptions du présent règlement lorsqu'il en résulte une diminution de l'écart entre les normes de l'emplacement et celles du présent règlement, aux conditions suivantes :
 - le nouvel emplacement composé du terrain ou du lot et du terrain ajouté doit former un lot distinct ou un lot par lot originaire, et;
 - l'opération cadastrale ne peut avoir pour conséquence de rendre la superficie et les dimensions d'un terrain ou lot non conforme au présent règlement;
- 8- l'agrandissement d'un lot voisin et continu à la condition que la superficie et les dimensions d'aucun lot ou terrain ne soient rendues non conformes par la suite d'une telle opération cadastrale;
- 9- pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures permettant l'accès à une propriété insulaire sur laquelle une résidence est établie ou, pour laquelle un projet de constructions domiciliaires, conforme aux dispositions réglementaires applicables est déposé. Sur ce terrain la construction d'un bâtiment principal est interdite;
- 10- un terrain qui a la superficie minimale exigée en vertu du présent règlement et dont l'agrandissement est empêché, soit par un lac, soit par un cours d'eau, soit par l'existence d'une route mais qui par ailleurs pourrait être construit en respectant toute les normes d'implantation exigées tant par le règlement de zonage et ses amendements que par les autres règlements en vigueur dans la municipalité lors de la demande de permis;
- 11- un terrain déjà construit ou pour lequel un permis de construction aurait été émis le ou avant le 13 avril 1983.
- 12- en territoire rénové, un lot enclavé existant et non construit en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau peut être subdivisé, pour servir en partie à l'agrandissement d'un lot voisin pour former un seul lot. Les autres lots créés dans ce contexte ne confèrent pas de droit séparé à la construction et n'ont pas l'obligation d'être conformes aux exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots en ce qui a trait au règlement de lotissement 425-2011.

Ajout règlement 472-2015 (13 mai 2015)

ARTICLE 2.5 LOT À TITRE TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

Ajout règlement 439-2012 (9 mai 2012)

ARTICLE 2.6 **LOT EN TERRITOIRE RÉNOVÉ (PRÉSUMPTION DE CONFORMITÉ)**

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par l'effet de la rénovation cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale.

Ajout règlement 472-2015 (13 mai 2015)

ARTICLE 2.7 **LOT DÉROGATOIRE SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE**

Sous réserve des privilèges mentionnés aux articles 2.1 à 2.3, un terrain, qui après la réforme cadastrale est devenu un lot, ne bénéficie d'aucun droit acquis s'il ne rencontre pas les dispositions minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot édictées dans le présent règlement.

Ajout règlement 472-2015 (13 mai 2015)

TITRE VI

MORCELLEMENT

ARTICLE 1.1 **DISPOSITION GÉNÉRALE**

Le morcellement des terrains doit s'effectuer conformément aux dimensions minimales du présent règlement.

ARTICLE 1.2 **TERRAIN CONSTRUIT**

Nul ne peut réduire la superficie d'un terrain si cette réduction entraîne une non-conformité aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1.3 **AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN**

Il est possible de morceler un terrain non conforme aux dimensions minimales lorsque ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu dans le but de diminuer la non-conformité ou de former un seul nouveau terrain.

ARTICLE 1.4 **RÉSIDU**

En aucun cas un morcellement peut avoir comme résultante la création d'un résidu de terrain ne respectant pas les dimensions minimales d'un lot.

TITRE VII

SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 1.1 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration, produit des documents erronés ou omet de produire des documents à l'égard de l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des pénalités qui y sont prévus.

ARTICLE 1.2 PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'une quelconque disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende avec frais, sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui. Le montant de ladite amende doit être fixé par un juge d'une cour ou d'un tribunal compétent. Cette amende ne doit pas être inférieure à deux cents dollars (200 \$) si le contrevenant est une personne physique ou trois cents dollars (300 \$) s'il est une personne morale, ni excéder mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou deux mille dollars (2 000 \$) s'il est une personne morale.

Pour une récidive, l'amende minimale est de quatre cents dollars (400 \$) si le contrevenant est une personne physique ou six cents dollars (600 \$) s'il est une personne morale, ni excéder deux mille dollars (2 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4 000 \$) s'il est une personne morale.

ARTICLE 1.3 INFRACTION CONTINUE

Si l'infraction se continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure cette infraction.

ARTICLE 1.4 ACTION PÉNALE ET/OU CIVILE

En sus des poursuites pénales prévues au présent règlement, le directeur général, l'urbaniste, l'inspecteur municipal ou l'inspecteur des bâtiments pourront ordonner d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile et/ou pénale tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.