

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE ET BUT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de lotissement" et est identifié par le numéro 371-2007. Il est édicté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et a pour but d'assurer l'aménagement rationnel du territoire en fixant un ensemble de règles générales et de procédures ainsi que les normes à suivre pour effectuer, ou prohiber selon le cas, une opération cadastrale, en spécifiant le mode de subdivision des terrains et la façon d'établir le tracé et la construction des voies publiques.

1.2 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS PAR LE RÈGLEMENT

Tout le territoire de la municipalité est assujetti au présent règlement, ses dispositions s'appliquant aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.3 APPLICATION DU RÈGLEMENT

1.3.1 Fonctionnaire désigné

L'application, la surveillance et le contrôle du règlement de lotissement sont confiés à l'officier responsable des permis et certificats (ci-après désigné l'officier).

1.3.2 Contravention

Lorsque l'officier constate que certaines dispositions du règlement de lotissement ne sont pas respectées, il doit immédiatement signifier au propriétaire, par un avis écrit, la nonconformité au règlement et aviser le conseil par un avis écrit.

L'officier désigné est autorisé à délivrer les constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

1.3.3 Amende

Quiconque enfreint l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible de poursuite et sur jugement de culpabilité, passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, l'amende est de 100 \$ (sans excéder 1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique et de 200 \$ (sans excéder 2 000 \$) si le contrevenant est une personne morale.

1

Municipalité de La Guadeloupe

En cas de récidive, l'amende est de 200 \$ (sans excéder 2 000 \$) pour une personne physique et de 400 \$ (sans excéder 4 000 \$) pour une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour après jour une infraction séparée et le contrevenant est passible de l'amende édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

1.3.4 Recours de droit civil

Nonobstant les recours par action pénale, le conseil pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

1.3.5 Validité

Le conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa de ce règlement était ou devait être en ce jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

Municipalité de La Guadeloupe

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les définitions du règlement de zonage 373-2007 (Chapitre 2, article 2.7) ainsi que ses amendements font partie intégrante du présent règlement.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

2.2 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones ou pour une zone et les dispositions particulières à chacune des zones, les dispositions particulières à une zone s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

2.4 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et un tableau, ce sont les dispositions du texte qui prévalent.

2.5 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

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

Municipalité de La Guadeloupe

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX TERRAINS

1. MORCELLEMENT DE LOT PAR ALIÉNATION

Le morcellement de lot par aliénation sans opération cadastrale est interdit sur tout le territoire de la municipalité.

Toutefois, une telle interdiction ne vise pas:

1. Les morcellements de lots par aliénation
 - a) aux fins agricoles sur des terres en culture;
 - b) aux fins de l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout dans une rue publique existante faite par une municipalité en exécution d'une ordonnance rendue en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2);
 - c) aux fins de l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution;
 - d) aux fins d'une activité d'aménagement forestier ou d'une activité d'aménagement à des fins fauniques sur des terres du domaine de l'État.
2. Les demandes d'opérations cadastrales nécessitées par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du code civil du Québec (Lois du Québec, 1991, c.64) ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

2. LOTISSEMENT DES TERRAINS

3.2.1 Dispositions applicables aux terrains non desservis ou partiellement desservis

TYPE DE TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE sur la ligne avant ⁽¹⁾	PROFONDEUR MINIMALE
Non desservi (sans aqueduc ni égout)	3 000 m ²	50 m 30 m ⁽²⁾	-
Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	1 500 m ²	25 m	-

1. Les dimensions minimales prescrites ayant trait à la largeur d'un terrain ne s'appliquent pas dans le cas d'un terrain enclavé ou d'une partie de terrain enclavé dont la largeur sur la ligne avant ne respecte pas les dispositions du présent article au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC (22 mars 1984).
2. Dans le cas d'un terrain dont la ligne avant est située à 50% et plus dans un rayon de courbure.

Municipalité de La Guadeloupe

3.2.2 Dispositions applicables aux terrains résidentiels desservis

TYPE DE CONSTRUCTION	TERRAINS DESSERVIS	Largeur minimale	Profondeur Minimale ⁽¹⁾	Terrain d'angle	Terrain intérieur
	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
Habitation unifamiliale isolée	600	450	20	15	27
Habitation unifamiliale jumelée	660	600	22	20	30
Habitation bifamiliale (duplex)	960	900	25	25	30
Habitation unifamiliale en rangée	360	300	12	10	30
Habitation multifamiliale	960	900	25	25	30
Maison mobile	510	450	17	15	30

(1) Un lotissement peut être réalisé sur un terrain où la profondeur minimale n'est pas respectée uniquement si la superficie minimale et la largeur minimale sont conformes à la réglementation.

3.2.3 Dispositions applicables aux terrains commerciaux et industriels desservis

TYPE D'USAGE	TERRAINS DESSERVIS	Largeur minimale	Profondeur minimale	Terrain d'angle	Terrain intérieur
	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
Commercial	570	510	19	17	30
Ca-700	870	810	29	27	30
Cb-800	1440	1440	32	32	45
Station-service	870	810	29	27	30

3.2.4 Dispositions applicables à un terrain riverain ou situé à l'intérieur d'un corridor riverain⁽¹⁾

TYPE DE LOT	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR
-------------	------------	---------	------------

Municipalité de La Guadeloupe

	MINIMALE	MINIMALE sur la ligne avant ⁽²⁾	MINIMALE ⁽³⁾
Non desservi (sans aqueduc ni égout)	4 000 m ²	50 m	75 m
Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	2 000 m ²	30 m	75 m
Desservi (aqueduc et égout)	-	-	45 m

1. Corridor riverain : Bande de terre qui s'étend à partir de la ligne naturelle des hautes eaux vers l'intérieur des terres sur une profondeur de 300 mètres dans le cas des lacs et de 100 mètres dans le cas des cours d'eau. Un terrain dont la superficie est comprise à plus de 50% à l'intérieur du corridor riverain est réputé riverain.
2. Ne s'applique pas lorsque le terrain ou une partie du terrain est enclavé au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC (22 mars 1984).
3. Ne s'applique pas lorsque le terrain est situé entre une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC (22 mars 1984) et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. Cependant, la superficie minimale requise devra être respectée ainsi que la bande de protection riveraine.

3.3 TERRAINS AFFECTÉS DE SERVITUDES

La municipalité peut, seule ou conjointement avec les compagnies de services publics, exiger une servitude de passage pour implanter ses services ou ceux des compagnies de services publics lors de l'émission d'un permis.

3.4 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, dans le cas des parcs de maisons mobiles, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues mais, en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des terrains subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.5 MODIFICATION À UN LOT DÉROGATOIRE

Une modification à la largeur, à la profondeur ou à la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée si au moins une des conditions suivantes est respectée:

- a) Cette modification diminue le caractère dérogatoire du lot et n'a pas pour effet de rendre un autre lot ou construction dérogatoire ou d'en accroître le caractère dérogatoire;
- b) La modification fait suite à un bornage légal d'un lot ;
- c) La modification est due à une acquisition à des fins publiques par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

Municipalité de La Guadeloupe

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

4.1 EMPRISE DE RUE

Toute nouvelle rue publique ou privée ne peut être construite ou prolongée que si les exigences suivantes sont respectées :

- a. Lotissement obligatoire de l'emprise sauf sur les terres du domaine public;
- b. Une emprise minimale de 15 mètres;
- c) Toute rue sans issue doit se terminer par un rond de virage ayant un minimum de 27 mètres de diamètre.

4.1.1 Cas d'exception

- a) Dans le cas où l'étréitesse d'un terrain ne permet pas la subdivision de terrains constructibles d'une profondeur ou d'une largeur conforme aux normes édictées, l'emprise pourra être diminuée à un minimum de 12 mètres;
- b) Les largeurs d'emprise ne s'appliquent pas au prolongement d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont l'emprise n'est pas conforme aux normes exigées, et ce, jusqu'à la prochaine intersection du prolongement de cette rue.

4.2 INTERSECTION DES RUES

Il faudra éviter autant que possible l'intersection de plus de 2 rues. D'une façon générale, les intersections devront être en forme de "T". Tout carrefour devrait être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10 degrés dans des cas exceptionnels. Cet alignement devrait être maintenu sur une distance de 30 mètres, mesurée à partir du centre de l'intersection.

À moins de conditions exceptionnelles, dans les rues résidentielles, les intersections devront être à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres, calculée entre les limites d'emprise.

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

4.3 PENTE DES RUES

Règle générale, aucune rue résidentielle ne devra avoir une pente supérieure à 10%, sauf sur une longueur maximale de 60 mètres où elle pourra atteindre 12%.

4.4 RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

7

Municipalité de La Guadeloupe

TYPE DE TERRAIN	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE, UNE ROUTE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC
Non desservi (sans aqueduc ni égout)	75 m
Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	75 m
Desservi (aqueduc et égout)	45 m

Les normes applicables à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- a. À la section corrigeant le tracé d'une rue ou d'une route existante à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC (22 mars 1984), afin de les rendre conforme;
- b. À une rue ou une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un autre ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac. De plus, sur les terres du domaine public, la distance minimale entre un chemin forestier et un cours d'eau ou un lac est réduite à 60 mètres.
- c) À un chemin forestier ou de ferme si les terrains sur lesquels ils sont implantés n'ont pas fait l'objet d'un lotissement.

4.5 PROLONGEMENT ET OUVERTURE DE NOUVELLES RUES

Avant l'ouverture ou le prolongement de nouvelles rues, la municipalité devra s'assurer que les espaces disponibles identifiés (à la date d'entrée en vigueur des règlements locaux conformes au SADR) auront été comblés à 75% et plus.

Si les réseaux publics doivent être prolongés, la capacité des réseaux existants devra suffire à la demande.

L'ouverture d'une nouvelle rue sera possible uniquement pour desservir les terrains qui auront fait l'objet d'un permis de lotissement.

Municipalité de La Guadeloupe

CHAPITRE 5 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

1. PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute opération cadastrale visant la création de 3 lots et plus et autre que celle relative à une annulation, une correction, un ajout de lots, un remplacement de numéro de lots, doit au préalable être soumise pour approbation à l'officier sous forme de plan-projet de lotissement, que l'opération cadastrale prévoit ou non des rues.

De plus, dans le cas d'une opération cadastrale créant 3 lots¹ et plus, avant de délivrer le permis de lotissement, la municipalité devra avoir obtenu du promoteur une étude d'une firme indépendante démontrant que les sols présentent les conditions nécessaires à l'implantation d'équipements de traitement des eaux usées conformes au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8)*.

2. OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Les opérations cadastrales suivantes sont prohibées :

- a) Celles qui ont pour effet de morceler l'emprise ferroviaire;
- b) Celles qui réduisent la superficie ou les dimensions d'un terrain de façon à le rendre dérogatoire ;
- c) Celles qui accroissent le caractère dérogatoire d'un terrain;
- d) Celles sur un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité à moins de faire l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs; le permis ne peut être émis que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* établissant que l'opération cadastrale est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

3. CESSION DE L'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la municipalité à céder l'emprise des voies de circulation destinées à être publiques. Ces dernières doivent être conformes à celles indiquées au plan d'urbanisme 370-2007.

¹ Le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs établit que des sondages et des mesures à tous les 3 ou 4 lots permettent d'évaluer l'aptitude d'un secteur à l'implantation d'équipements.

Municipalité de La Guadeloupe

4. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est assujettie au paiement des taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

5. CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par l'officier devient nulle et sans effet lorsque l'une des conditions suivantes se présente:

- a) Le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources n'est pas conforme au plan approuvé;
- b) Le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement dans les 45 jours de la date de son approbation.

Municipalité de La Guadeloupe

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 DATE D'ADOPTION

La municipalité de La Guadeloupe a adopté le présent règlement le 19 février 2007.

6.2 DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement est entré en vigueur le 28 février 2007.

6.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge le règlement de lotissement no 209-1991 et ses amendements.

6.4 AUTORISATION DE SIGNATURES

La mairesse et le secrétaire-trésorier sont autorisés à signer le présent règlement.

Huguette Plante, mairesse

Marc-André Doyon, sec.-trés.