
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

575-96

ADOPTÉ LE 22 Janvier 1997

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 19 Mars 1997

CE RÈGLEMENT À ÉTÉ MODIFIÉ PAR LES RÈGLEMENTS SUIVANTS:

Numéro des règlements modificateurs	Date d'entré en vigueur (année/mois/jour)
<u>143-2005</u>	<u>14-09-2005</u>
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Jacques Richard
Maire

Gaston Charette
Secrétaire-trésorier

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1
1.2	Buts	1
1.3	Territoire assujetti	1
1.4	Personnes assujetties	1
1.5	Abrogation de règlements et règlements incompatibles	1
1.6	Le présent règlement et les lois	1
1.7	Invalidité partielle	1
1.8	Entrée en vigueur	1
1.9	Administration du règlement	1

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte	2
2.2	Interprétation des tableaux et illustrations	2
2.3	Dimensions et mesures	2
2.4	Incompatibilité des normes	2
2.5	Terminologie	2

CHAPITRE 3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

3.1	Conditions générales	3
3.2	Terrain pouvant comporter plus de deux lots	3
3.3	Servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications	3
3.4	Cession pour fin de parcs et de terrain de jeu	3
3.5	Cession de l'assiette des voies de circulation destinées à être publique	3
3.6	Taxes municipales exigibles et impayées	4

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÉGISSANT LE LOTISSEMENT

4.1	Voies de circulation prévues au plan d'urbanisme	5
4.2	Classification fonctionnelle du réseau routier	5
4.3	Dispositions normatives applicables au tracé des routes et des rues	6
4.4	Superficies et dimensions minimales des lots	9

CHAPITRE 5 MESURES D'EXCEPTIONS, PRIVILÈGES ET DROITS ACQUIS

5.1	Terrain non construit	14
5.2	Terrain construit	14
5.3	Résidu de terrain	14
5.4	Autres cas	15
5.5	Lot dérogatoire protégé par droits acquis	15

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE ST-FÉLIX-DE-VALOIS.**

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 de la paroisse de St-Félix-de-Valois.

ARTICLE 1.4 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement assujettit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

ARTICLE 1.5 REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS ET RÈGLEMENTS INCOMPATIBLES

Le présent règlement remplace le règlement # 505-91 de la municipalité de la paroisse de Saint-Félix-de-Valois de même que tout autre règlement amendant le règlement # 505-91 ou au même effet, mais il n'a pas pour effet d'empêcher les recours de la municipalité à l'encontre des personnes qui étaient en contravention au règlement # 505-91 alors qu'il était en vigueur, auquel cas la municipalité peut intenter les poursuites nécessaires à l'encontre des contrevenants au règlement # 505-91 comme s'il n'y avait pas eu de remplacement.

De plus, à moins d'une spécification expresse à ce contraire, toute disposition de tout autre règlement municipal incompatible avec une disposition du présent règlement, est abrogée à toutes fins que de droit.

ARTICLE 1.6 LE PRÉSENT RÈGLEMENT ET LES LOIS

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

ARTICLE 1.7 INVALIDITÉ PARTIELLE

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre; section par section; article par article; paragraphe par paragraphe; alinéa par aliéna; de sorte que si, 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 1.8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ARTICLE 1.9 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur désigné comme responsable de l'émission des permis et certificats est chargé de l'application du présent règlement. Les dispositions du règlement administratif numéro 578-96 s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une poursuite ou d'une amende tel que mentionné au règlement administratif # 578-96.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une ou 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, plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

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

ARTICLE 2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET 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 2.3 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international. La correspondance en mesure anglaise n'est donnée qu'à titre informatif.

ARTICLE 2.4 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;

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

ARTICLE 2.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement administratif # 578-96 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si le contexte indique un sens différent.

CHAPITRE 3

CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Préalablement à l'émission d'un permis de lotissement, le propriétaire de tout terrain doit soumettre un plan décrivant cette opération à l'inspecteur désigné pour fin d'approbation, que ce plan prévoit ou non des rues. L'approbation de toute opération cadastrale est alors soumise aux conditions définies dans le présent chapitre.

ARTICLE 3.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

La superficie et les dimensions des terrains doivent être conformes aux normes établies par le présent règlement.

Au cas où des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout sont prévus sur la rue adjacente au lot projeté, leur tracé doit être indiqué sur les plans soumis, et leur installation doit s'avérer économique et non prématurée du point de vue de la Municipalité.

ARTICLE 3.2 TERRAIN POUVANT COMPORTER PLUS DE DEUX LOTS

Lorsqu'un terrain faisant l'objet d'une demande d'approbation pour une opération cadastrale peut contenir deux lots ou plus, et ce, conformément aux dimensions prévues au présent règlement, son propriétaire doit préalablement présenter un plan image réalisé par un arpenteur géomètre et montrant le morcellement projeté pour l'ensemble du terrain

Les dispositions du paragraphe précédant s'appliquent si le terrain visé est situé soit à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ou soit dans les zones In et Co3, et dans les zones Rel et ReCo définies à l'intérieur de l'affectation A1.

Pour les terrains situés dans les autres zones de la Municipalité, l'inspecteur désigné peut aussi exiger un tel plan s'il le juge nécessaire.

ARTICLE 3.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES POUR LE PASSAGE D'INSTALLATIONS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS

Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications doivent être indiquées sur un plan montrant les lots faisant l'objet d'une opération cadastrale; ce plan doit être annexé à la demande.

ARTICLE 3.4 CESSION POUR FIN DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEU

Toute opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots, que des rues y soient prévues ou non, doit comprendre une offre de cession de terrain minimale de trois pour cent (3%) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme de trois pour cent (3%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multiplié par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

ARTICLE 3.5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT TOUTE NOUVELLE VOIE DE CIRCULATION

Toute nouvelle rue aménagée sur le territoire de la municipalité depuis l'entrée en vigueur du présent règlement doit être publique.

**ARTICLE 3.5.1 CESSIION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION
DESTINÉES À ÊTRE PUBLIQUES**

Le propriétaire des terrains doit s'engager à céder à la Municipalité l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques, pour une somme de 1\$. Dans l'éventualité où le Conseil décide d'accepter la rue, cette cession doit rencontrer les modalités applicables aux rues, tel que décrit dans le règlement sur la municipalisation des chemins.

ARTICLE 3.6 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES ET IMPAYÉES

Le propriétaire doit avoir payé toute taxe municipale exigible à l'égard des immeubles compris dans le plan soumis pour approbation.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÉGISSANT LE LOTISSEMENT

ARTICLE 4.1 VOIES DE CIRCULATION PRÉVUES AU PLAN D'URBANISME

Toute opération cadastrale portant sur des rues et à leur emplacement doit être faite conformément au tracé approximatif projeté pour les voies de circulation apparaissant au plan d'urbanisme. La conformité requise porte sur les routes de classe supérieure et sur les routes de classe locale 1 et locale 2 telles que définies par la classification fonctionnelle, et sur les dispositions du chapitre 3 s'y rattachant.

ARTICLE 4.2 CLASSIFICATION FONCTIONNELLE DU RÉSEAU ROUTIER

La classification fonctionnelle du réseau routier de la Municipalité de la paroisse de Saint-Félix-de-Valois correspond à celle du Ministère des Transports du Québec qui s'appuie en premier lieu sur la différenciation du réseau supérieur et du réseau local. Certaines modifications sont apportées à la classification du réseau local pour l'adapter à la classification des rues.

ARTICLE 4.2.1 LA HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR

a) Les routes nationales

Les routes nationales correspondent aux grands axes routiers interrégionaux qui assument les liaisons entre les capitales administratives désignées par le gouvernement du Québec. Elles correspondent aussi aux couloirs et grands circuits touristiques et donnent accès aux infrastructures de transport nationales et internationales.

- Il n'existe pas de routes de classe nationale sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois.

b) Les routes régionales

Les routes régionales assument la liaison des agglomérations urbaines secondaires et des petits centres industriels. Elles donnent aussi accès aux infrastructures de transport régional et aux stations touristiques.

- Les routes 131 et 348 sont les deux routes de classe régionale qu'on retrouve sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois.

c) Les routes collectrices

Les routes collectrices assument les liaisons entre les centres ruraux et les agglomérations urbaines. Elles donnent accès aux parcs fédéraux et provinciaux et relient également les centres ruraux isolés à des dessertes aériennes ou maritimes.

Les routes 345 et Saint-Gabriel sont les deux (2) routes de classe collectrice qu'on retrouve à Saint-Félix-de-Valois.

ARTICLE 4.2.2 LA HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER LOCAL

Le réseau local comprend les chemins locaux 1, 2, 3, 4 et 5 en milieu rural et les rues locales en milieu urbain; en voici une brève description.

a) Les routes et rues locales 1

Ces routes et rues ont pour fonction première de relier entre eux les centres ruraux (villages) et de relier 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 routes de classe locale 1 à Saint-Félix-de-Valois sont les routes du Portage, Sainte-Marie, Saint-Martin (Ouest), Saint-Norbert et Barette.

b) Les routes et rues locales 2

En milieu agricole, les routes locales 2 sont marquées principalement par une forte densité d'exploitations agricoles (2 expl./km) ou par une occupation résidentielle dense (6 hab./km). En milieu touristique, elles donnent accès aux lacs de villégiature dont la superficie dépasse cinquante (50) hectares, ou à certains équipements importants localement, et il peut donc arriver qu'elles se terminent en cul-de-sac. L'accès à la propriété domine sur la circulation en transit. En milieu urbain, les rues locales 2 sont celles qui desservent directement des secteurs résidentiels ou d'autres secteurs pouvant assumer des fonctions diverses.

- Les routes de classe locale 2 à Saint-Félix-de-Valois sont les routes des Forges, troisième Rang de Brandon, Saint-Gabriel-Nord, des Pointes, de la rivière L'Assomption, de la Ligne Frédéric, Frédéric, Saint-Martin est, Ramsey, Castel Hill d'Autray, de la ligne Sainte-Cécile, du premier Castle Hill et du deuxième Castle Hill.

c) Les routes et rues locales 3

En milieu agricole, les routes locales 3 ne rencontrent pas les concentrations prescrites pour les routes de classe locale 2, alors qu'en territoire touristique, elles ceinturent les lacs de villégiature.

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

d) Les routes locales 4

Les routes locales 4 sont utilisées sur une base saisonnière. Elles correspondent principalement à des rangs non habités ou encore, donnent accès à des chalets isolés ou peu nombreux. Elles donnent aussi accès à certains équipements utilisés sur une base saisonnière.

e) Les routes locales 5

Les routes locales 5 sont des chemins qui n'ont aucune fonction et qui, en conséquence, ne sont plus utilisés.

ARTICLE 4.3 DISPOSITIONS NORMATIVES APPLICABLES AU TRACÉ DES ROUTES ET DES RUES

Les dispositions normatives applicables au réseau routier visent en premier lieu à le régir en fonction des contraintes naturelles (topographie, nature du sol, lacs et cours d'eau) et à faciliter sa conservation; elles visent aussi à lui assurer un niveau de confort et de sécurité correspondant à sa classification fonctionnelle.

ARTICLE 4.3.1 TRACÉ DES ROUTES ET DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

a) Réseau routier supérieur

La pente de toute route du réseau routier supérieur ne doit pas excéder huit pour cent (8%).

b) Réseau routier local de classes 1, 2 et 3

Pour les routes et les rues du réseau routier local, la pente peut atteindre une valeur maximale de dix pour cent (10%) pour une distance maximale de soixante (60) mètres; pour des distances supérieures, elle ne doit en aucun cas dépasser une valeur de huit (8%) pour cent.

c) Pente à l'approche d'une intersection

Dans un rayon de trente (30) mètres mesuré à partir du centre d'une intersection, la pente d'une rue ne doit pas dépasser trois pour cent (3%).

ARTICLE 4.3.2 TRACÉ DES ROUTES ET DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

a) Affleurements rocheux et dépôts meubles

Le tracé des rues doit éviter si possible les affleurements et les zones d'affleurements rocheux. Dans les secteurs non desservis, il doit aussi éviter si possible tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables (moins de un (1) mètre d'épaisseur). Dans les secteurs susceptibles d'être desservis, l'épaisseur des dépôts meubles doit être suffisante pour qu'on puisse y installer les canalisations d'utilité publique à des coûts raisonnables.

b) Terrains mal drainés et sols compressibles

Le tracé des rues doit éviter si possible les sols mal drainés et exposés aux inondations, de même que les sols compressibles tels les tourbières et les terrains marécageux.

c) Zones de mouvement de terrain

Dans les zones à risque de mouvements de terrain, le tracé des rues doit être localisé en tenant compte de la hauteur des talus dont la pente est supérieure à vingt-cinq pour cent (25%). Sur la terrasse supérieure, on doit laisser entre le sommet du talus et le tracé de la rue, une bande de terrain large de cinq (5) fois la hauteur du talus. Sur la terrasse inférieure, on doit laisser entre la base du talus et le tracé de la rue, une bande de terrain large de deux fois la hauteur du talus.

ARTICLE 4.3.3 TRACÉ 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 identifiée à cette fin au plan de zonage, doit être d'au moins soixante mètres (60 mètres - 197 pieds) calculé à partir de la ligne naturelle des hautes eaux (L.N.H.E), sauf si cette rue constitue une voie publique 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 est de quarante cinq mètres (45 mètres - 147,6 pieds).

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 ingénieur professionnel, que de tels travaux pourront se faire sans dommage pour l'environnement du lac ou du cours d'eau.

ARTICLE 4.3.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RÉGISSANT CERTAINS ÉLÉMENTS DE GÉOMÉTRIE SELON LE NIVEAU DE SERVICE

a) Largeur minimale de l'emprise des routes et des rues selon leur classification fonctionnelle.

La largeur d'emprise minimale exigée lors de la construction des rues est régie selon la classification fonctionnelle du réseau routier tel que présenté au tableau suivant:

Nonobstant les dispositions précédentes, les rues privées existantes avant le 26 septembre 1989 devront avoir une largeur minimale d'emprise de 12 mètres (40 pieds) pour être municipalisable et pour accorder un permis de construction selon le règlement no. 577-96 sur un lot contigu à une telle rue. De plus, pour que la construction soit permise dans de telles rues privées, elles doivent être cadastrées dans leur entier.

CLASSE	LARGEUR D'EMPRISE
Locale 1	20 m
Locale 2	20 m
Locale 3	18,3 m

b) Distances minimales entre les intersections

Les distances minimales à respecter entre les intersections lors de la construction des routes et des rues sont régies selon la classification fonctionnelle du réseau routier, tel qu'apparaissant au tableau suivant:

CLASSIFICATION FONCTIONNELLE	DISTANCE MINIMALE ENTRE LES INTERSECTIONS		
	MILIEU RURAL	ZONES COMMERCIALES PÉRI-URBAINES	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
Régionale	1 km	500 m	250 m
Collectrice	500 m	250 m	100 m
Locale 1	500 m	250 m	100 m
Locale 2	250 m	100 m	60 m

c) Pour favoriser une visibilité minimale à l'approche des carrefours, on doit respecter une distance minimale de visibilité de 35 mètres pour les routes et rues de classe locale 3, et une distance minimale de visibilité de 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 4.3.5 TRONÇONS DE ROUTES OÙ L'OUVERTURE D'ACCÈS RIVERAINS EST INTERDITE

L'ouverture de nouveaux accès riverains sur les routes 131 et 348 est interdite à l'intérieur des zones définies au tableau suivant:

AFFECTATION	ZONES
Agricole	Ag2-13

ARTICLE 4.3.6 AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RÉGISSANT L'AMÉNAGEMENT DES RUES, DES ÎLOTS ET DES LOTS

a) Cul-de-sac

Une rue doit se terminer en cul-de-sac lorsqu'il y a impossibilité de joindre la rue proposée à une rue existante. Le cul-de-sac doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à cinquante (50) mètres (164 pieds).

b) Tête de pipe

Nonobstant les dispositions du paragraphe a), une tête de pipe doit être aménagée sur une rue construite dans le but d'être prolongée dans l'avenir; la largeur minimale de la tête de pipe est de trente (30) mètres.

c) Tracé d'une intersection

Toute intersection doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de quinze (15) degrés. Cet alignement doit être maintenu sur une distance de trente (30) mètres (100 pieds) mesurée à partir du centre de l'intersection.

d) Tracé du coin de rue

Afin de faciliter la circulation, les coins de rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur minimal de six (6) mètres (20 pieds).

e) Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à trois cent cinquante (350) mètres (1 150 pieds). Cette distance pourra être portée à cinq cents (500) mètres (1 640 pieds) si un sentier piétonnier d'une largeur minimale de trois (3) mètres (10 pieds) est prévu vers le centre de l'îlot pour permettre la circulation avec une rue voisine

f) 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.

g) Orientation des lots

Les lignes latérales des lots doivent être sensiblement perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'ajuster leur direction le long des courbes, d'équilibrer la superficie des terrains ou de dégager des perspectives, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rue. Mais en aucun cas cette modification ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparant les lots déjà subdivisés sont elles même obliques par rapport à la ligne de rue.

h) 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 au 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 au 2/3 de la largeur minimale exigée par le présent règlement.

ARTICLE 4.4 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Les superficies et dimensions minimales des lots sont régies en fonction de la desserte par des réseaux d'aqueduc et d'égouts, selon le zonage et aussi, selon l'existence de dangers naturels. Voici les dispositions spécifiques que le lotissement doit rencontrer.

ARTICLE 4.4.1 LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS

Les lots non desservis et partiellement desservis doivent respecter les superficies et dimensions minimales suivantes:

	LOT NON DESSERVI	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI
Superficie minimale	3 000 m.c. (32 289 p.c.)	1 500 m.c. (16 144 p.c.)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m. (164 p.)	25 m. (82 p.)
Profondeur moyenne minimale	45 m. (147,6 p.)	30 m. (98 p.)

ARTICLE 4.4.2 LOTS DESSERVIS (AQUEDUC ET ÉGOUT) ET UTILISÉS À DES FINS RÉSIDENIELLES

Les lots desservis et utilisés à des fins résidentielles doivent respecter les superficies et dimensions suivantes:

	UNIFAMILIALE ISOLÉE	BIFAMILIALE ISOLÉE	MULTIFAMILIALE
LOTS SITUÉS AUX INTERSECTIONS DES VOIES DE CIRCULATION			
Largeur minimale mesuré sur la ligne avant	21,3 m. (70 p.)	24,4 m. (80 p.)	45 m. (147,6 p.)
Profondeur moyenne minimale	30,5 m. (100 p.)	30,5 m. (100 p.)	33 m. (108 p.)
Superficie minimale	650 m.c. (7 000 p.c.)	744 m.c. (8 000 p.c.)	1 500 m.c. (16 146 p.c.)
LOTS INTÉRIEURS ET AUTRES			
Largeur minimale mesuré sur la ligne avant	18,3 m. (60 p.)	21,3 m. (70 p.)	39 m. (125 p.)
Profondeur moyenne minimale	30,5 m. (100 p.)	30,5 m. (100 p.)	33 m. (108 p.)
Superficie minimale	557 m.c. (6 000 p.c.)	604 m. (6 500 p.c.)	1 400 m.c. (15 070 p.c.)

Les terrains destinés à des fins de parcs ou à certains types d'utilités publiques (installations) ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE 4.4.3 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DANS LES ZONES CoIn1, CoIn2, In1 et In2

Dans la zone CoIn1-1, la superficie et les dimensions minimales des lots desservis doivent respecter les exigences suivantes: la superficie minimale est de quinze cents (1 500) mètres carrés (16 146 pi.²), la largeur minimale mesurée sur la ligne avant est de vingt-cinq (25) mètres (82 pi.), et la profondeur moyenne minimale est de quarante-cinq (45) mètres (147,6 pi.).

Dans les zones CoIn1-2, CoIn1-3, CoIn2, In1 et In2, la superficie et les dimensions minimales des lots qui sont desservis ou partiellement desservis doivent respecter les exigences suivantes: la superficie minimale est de deux mille (2 000) mètres carrés (21 529 pi.²), la largeur minimale mesurée sur la ligne avant est de trente (30) mètres (98 pi.), et la profondeur moyenne minimale est de soixante (60) mètres (197 pi.).

**ARTICLE 4.4.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LES ZONES DE
MOUVEMENTS DE TERRAIN À RISQUE MOYEN ET FAIBLE**

Dans les zones de mouvement de terrain à RISQUE MOYEN, le lotissement est autorisé si une étude faite par un ingénieur démontre l'absence de dangers pour une résidence. La superficie minimale exigée pour les terrains est de quatre mille (4 000) mètres carrés.

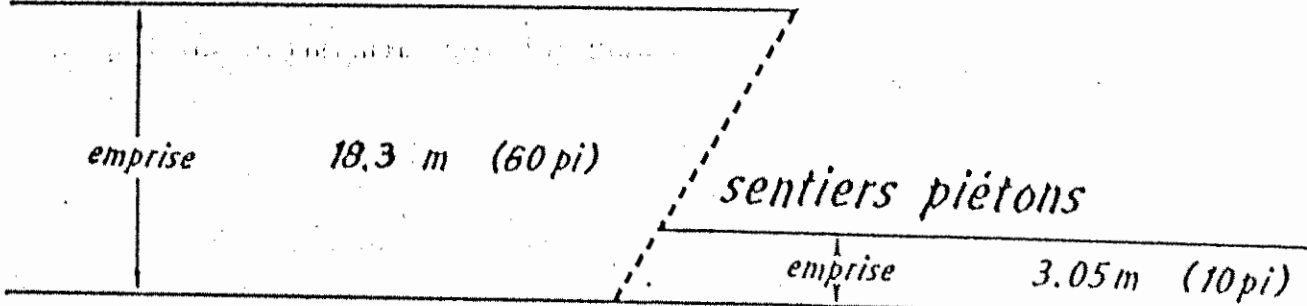
Dans les zones de mouvements de terrain à RISQUE FAIBLE, le lotissement est autorisé pour des superficies minimales égales ou supérieures à six mille (6 000) mètres carrés.

**ARTICLE 4.4.5 INTERDICTIONS TOUCHANT LES ZONES DE DANGERS
NATURELS**

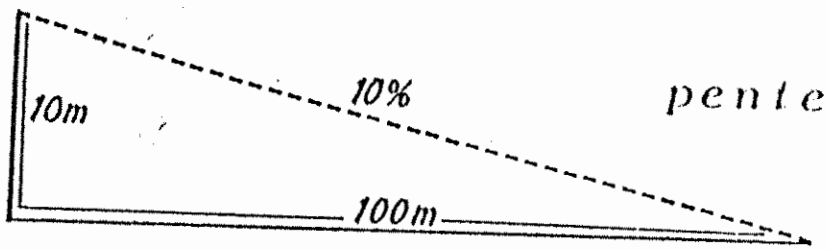
Dans les zones de mouvements de terrain à RISQUE ÉLEVÉ, toute opération cadastrale est interdite.

LE TRACE DES RUES

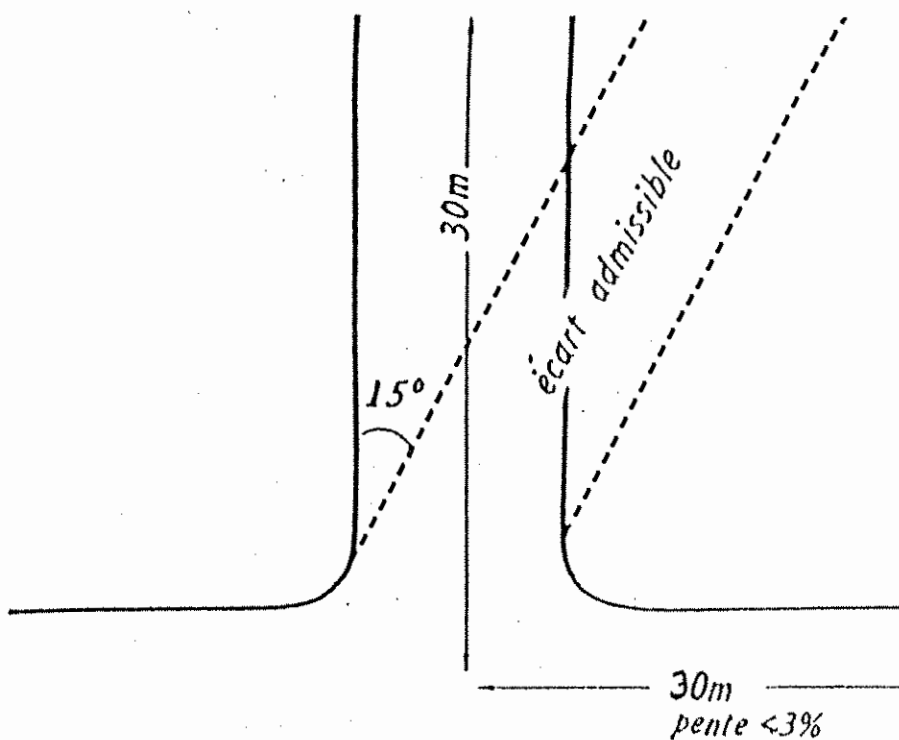
rues



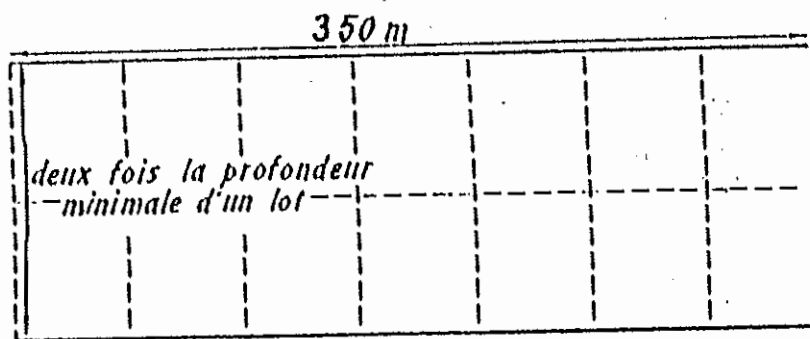
a) Estimation de la largeur d'emprise des voies publiques



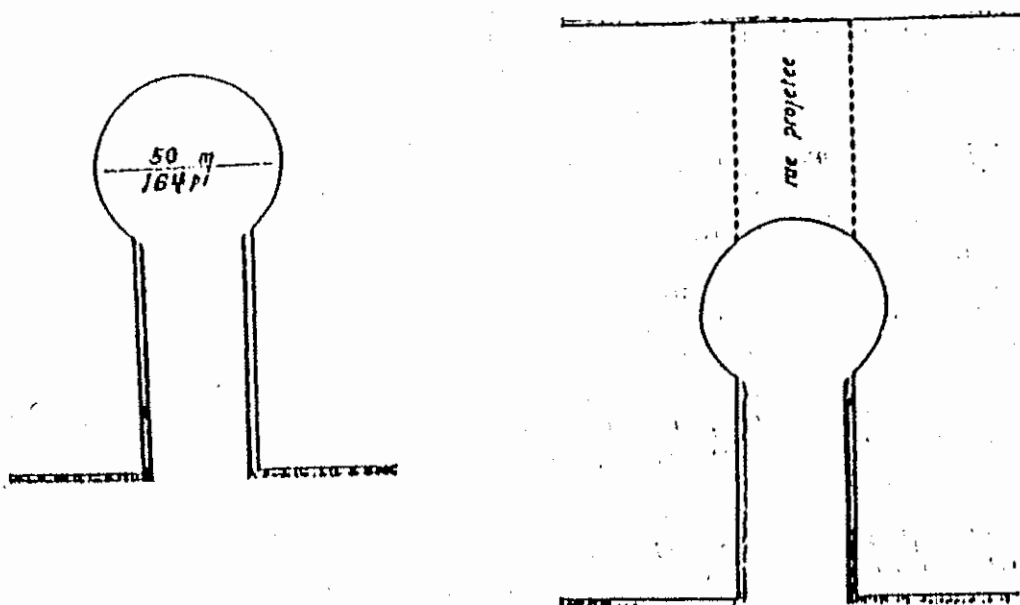
b) Estimation de la pente



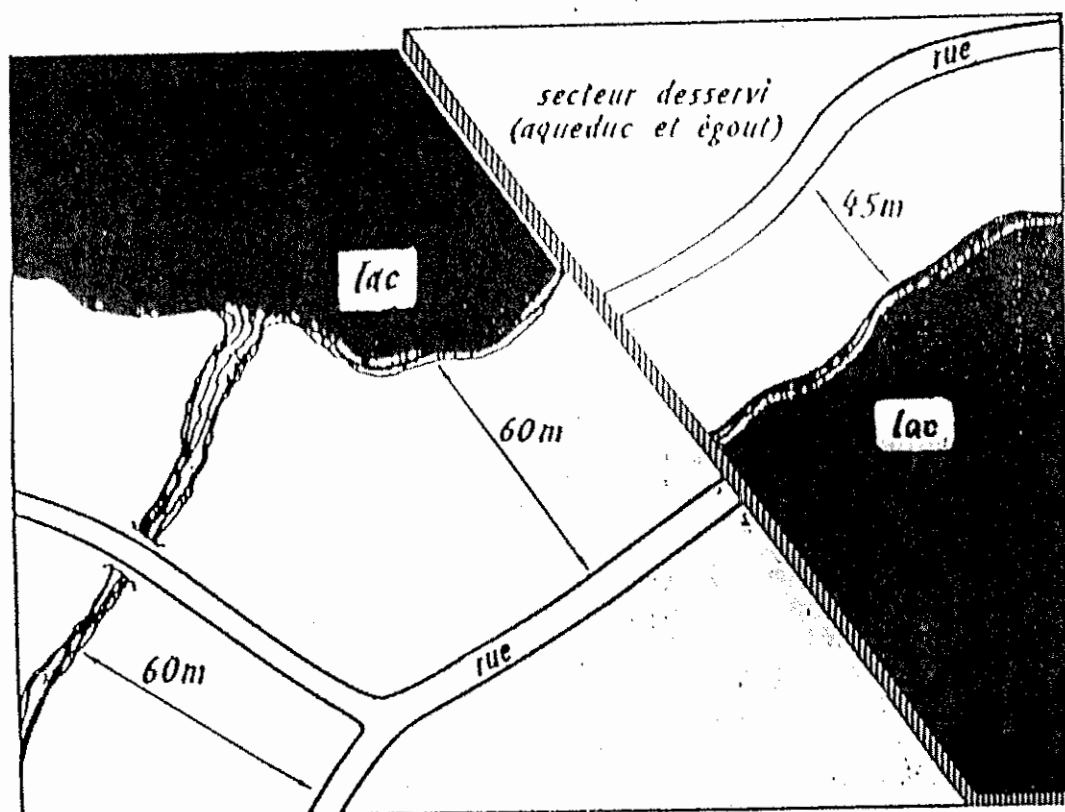
c) Angle d'une intersection en T



d) Estimation de la longueur et de la largeur d'un lot



e) Aménagement d'un rond-point



f) Localisation d'une rue en bordure d'un plan d'eau pour des secteurs non-desservis et/ou desservis

CHAPITRE 5

MESURES D'EXCEPTIONS, PRIVILÈGES ET DROITS ACQUIS

ARTICLE 5.1 TERRAIN NON CONSTRUIT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, en date du 13 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date;
- 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 5.2 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 d'un 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, le cas échéant, 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 (2) premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

ARTICLE 5.3 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 par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- 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 de l'article 5.1 ou 5.2.

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 5.4 AUTRES CAS

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

- 1) la déclaration de copropriété faite en vertu du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- 2) la transmission pour cause de décès;
- 3) la vente forcée au sens du Code civil, 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);
- 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) la cession, à une municipalité ou un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemins ou de rues.

ARTICLE 5.5 LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

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

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



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

RÈGLEMENT NUMÉRO 143-2005 modifiant les règlements de lotissement 391-97 et 575-96

RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA LARGEUR D'EMPRISE DE RUE

- ATTENDU QUE** les règlements de lotissement numéro 391-97 et numéro 575-96 sont en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois respectivement depuis le 14 janvier 1998 et le 19 mars 1997, dates de l'émission des certificats de conformité de la MRC de Matawinie ;
- ATTENDU QUE** la largeur minimale d'emprise de rue prévue par les règlements cités en titre engendre une affectation excédentaire de l'espace ainsi que des coûts de construction et d'entretien inutiles;
- ATTENDU QUE** la municipalisation des rues privées prévue par le règlement de construction des chemins numéro 531-93 prévoit une largeur minimale d'emprise de 15 m;
- ATTENDU QUE** les modifications proposées sont conformes aux plans d'urbanisme des deux secteurs municipaux ;
- ATTENDU QUE** les modifications proposées semblent conformes aux orientations ainsi qu'au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Matawinie ;
- ATTENDU QU'** un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance tenue le 11 juillet 2005 ;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de la conseillère Lisette Falker appuyée par le conseiller Claude Pilon, il est résolu que le règlement numéro 143-2005 soit et est adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il soit et est, par le présent règlement, ordonné, statué et décrété ce qui suit :

ARTICLE 1.- PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2.- LARGEUR D'EMPRISE DU SECTEUR DU VILLAGE

L'article 4.4 du règlement de lotissement numéro 391-97 est abrogé et remplacé par les termes suivants :

« Les emprises de toutes rues publiques ou privées doivent comporter une largeur minimale de 15 m (50') lorsqu'elles sont à double sens et de 9,25 m (30.35') lorsqu'elles sont à sens unique »

ARTICLE 3.- LARGEUR D'EMPRISE DU SECTEUR PAROISSE

L'article 4.3.4 paragraphe a) du règlement de lotissement numéro 575-96 est abrogé et remplacé par les termes suivants :

« Les emprises de toutes rues publiques ou privées doivent comporter une largeur minimale de 15 m (50') lorsqu'elles sont à double sens et de 9,25 m (30.35') lorsqu'elles sont à sens unique »

ARTICLE 4.- ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE TENUE LE 8 AOÛT 2005.

FAIT ET SIGNÉ à Saint-Félix-de-Valois, ce 8^e jour du mois d'août de l'an deux mille cinq.


M. André Asselin, maire


M. René Charbonneau, sec.-trésorier / d.g.

Avis de motion:
11-07-2005

1^{er} projet adopté le:
11-07-2005

Adopté le:
08-08-2005

Certificat conformité
de la MRC:
14-09-2005

Entrée vigueur:
14-09-2005

