



# PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

## MUNICIPALITÉ DE SAINT-RAPHAËL

Numéro 2021-222

*Avis de motion : 7 septembre 2021*

*Adoption : X xxxx 2021*

*Entrée en vigueur (publication): XX xxx 2021*



# Table des matières

<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES</b> .....	4
Section 1 – Dispositions déclaratoires.....	4
ARTICLE 1 : Titre.....	4
ARTICLE 2 : Règlements abrogés .....	4
ARTICLE 3 : Territoire et bâtiments assujettis .....	4
ARTICLE 4 : Personnes touchées.....	4
ARTICLE 5 : But du règlement.....	4
ARTICLE 6 : Validité.....	4
ARTICLE 7 : Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux.....	4
ARTICLE 8 : Application continue.....	4
Section 2 – Dispositions interprétatives générales .....	5
ARTICLE 9 : Mode de division du règlement.....	5
ARTICLE 10 : Terminologie.....	5
ARTICLE 11 : Interprétation du texte et des mots.....	5
ARTICLE 12 : Interprétations des tableaux et croquis .....	5
ARTICLE 13 : Unités de mesure.....	6
Section 3 – Dispositions administratives .....	6
ARTICLE 14 : Administration du règlement .....	6
ARTICLE 15 : Préséance .....	6
ARTICLE 16 : Renvoi.....	6
ARTICLE 17 : Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	6
ARTICLE 18 : Obligation de laisser visiter .....	6
<b>CHAPITRE 2 - CONDITIONS D’APPROBATION D’UN PLAN D’OPÉRATION CADASTRALE</b> .....	7
ARTICLE 19 : Plan de l’opération cadastrale.....	7
ARTICLE 20 : Conditions préalables à l’approbation d’une opération cadastrale .....	7
ARTICLE 21 : Résidu de lot ou construction non conforme .....	7
<b>CHAPITRE 3 – ILOT, RUE, SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE</b> .....	9
Section 1 – Ilot.....	9
ARTICLE 22 : Largeur d’un îlot.....	9
ARTICLE 23 : Longueur d’un îlot .....	9
Section 2 – Rue .....	9
ARTICLE 24 : Interdiction d’ouverture de rue.....	9
ARTICLE 25 : Caractère public d’une rue .....	9
ARTICLE 26 : Accès à une route régionale .....	9
ARTICLE 27 : Tracé des rues montrées au plan d’urbanisme .....	9
ARTICLE 28 : Liste des rues privées reconnues.....	10
ARTICLE 29 : Tracé des rues à proximité d’un cours d’eau.....	10
ARTICLE 30 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	10
ARTICLE 31 : Largeur d’une rue .....	10
ARTICLE 32 : Pente d’une rue .....	10
ARTICLE 33 : Géométrie des intersections .....	10

ARTICLE 34 : Distance entre les intersections .....	10
ARTICLE 35 : Champs de visibilité d'une courbe de rue .....	11
ARTICLE 36 : Rue en impasse.....	11
ARTICLE 37 : Rue en tête-de-pipe.....	12
Section 3 – Sentier piétonnier et piste cyclable .....	12
ARTICLE 38 : Sentier piétonnier et piste cyclable .....	12
<b>CHAPITRE 4 - LOT.....</b>	<b>13</b>
Section 1 – Lot desservi .....	13
ARTICLE 39 : Dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et l'égout .....	13
ARTICLE 40: Dimensions maximales des lots situés dans le périmètre urbain et desservis par l'aqueduc et l'égout.....	13
ARTICLE 41 : Lot d'angle .....	13
ARTICLE 42 : Lot dans plus d'une zone .....	13
Section 2 – Lot partiellement ou non desservi.....	14
ARTICLE 42 : Dimensions et superficies minimales des lots partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout.....	14
Section 3 – Lot affecté par une contrainte .....	14
ARTICLE 43 : Zone de glissements de terrain .....	14
ARTICLE 44 : Lot à proximité d'une carrière ou sablière .....	15
Section 4 – Lot transitoire .....	15
ARTICLE 45 : Lot créé à titre transitoire.....	15
<b>CHAPITRE 5 - DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT.....</b>	<b>16</b>
Section 1 – Droits acquis .....	16
ARTICLE 46 : Droits acquis généraux .....	16
ARTICLE 47 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis .....	16
Section 2 – Privilège au lotissement.....	16
ARTICLE 48 : Droit au cadastre d'un terrain vacant.....	16
ARTICLE 49 : Droit au cadastre d'un terrain construit.....	16
ARTICLE 50 : Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique .....	16
<b>CHAPITRE 6 - CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS.....</b>	<b>17</b>
ARTICLE 51 : Obligation de fournir une contribution .....	17
ARTICLE 52 : Opérations cadastrales exemptées .....	17
ARTICLE 53 : Détermination de la contribution .....	17
ARTICLE 54 : Établissement de la valeur du terrain.....	18
ARTICLE 55 : Modalités de la cession.....	18
<b>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>19</b>
ARTICLE 56 : Abrogation .....	19
ARTICLE 57 : Dispositions transitoires .....	19
ARTICLE 58 : Procédures, sanctions et recours .....	19
ARTICLE 59 : Entrée en vigueur.....	19

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

---

## SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### ARTICLE 1 : Titre

Le présent règlement s'intitule « RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT REFONDU NUMÉRO 2021-222 ».

### ARTICLE 2 : Règlements abrogés

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droits, toutes autres dispositions réglementaires régissant le lotissement.

### ARTICLE 3 : Territoire et bâtiments assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Raphaël.

La municipalité n'assume pas la responsabilité de l'application de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, ainsi que le Code national du bâtiment et les modifications éventuelles qui pourraient y être apportées.

### ARTICLE 4 : Personnes touchées

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

### ARTICLE 5 : But du règlement

Le but du règlement est de régir le lotissement conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A19.1).

### ARTICLE 6 : Validité

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

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il ait été amendé, abrogé ou cassé par l'autorité compétente ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait.

### ARTICLE 7 : Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral, provincial, municipal, incluant ceux de la Municipalité régionale de comté de Bellechasse qui peuvent s'appliquer.

L'approbation d'une construction par une autorité gouvernementale compétente ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

### ARTICLE 8 : Application continue

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

## SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

### ARTICLE 9 : Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est numéroté en chiffres romains minuscules.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<b><u>CHAPITRE 1</u></b>	<b><u>TEXTE 1 :</u></b>	CHAPITRE
<b><u>SECTION 1</u></b>	<b><u>TEXTE 2</u></b>	SECTION
<b>1.</b>	<b>TEXTE 3</b>	ARTICLE
	Texte 4	ALINEA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	i. Texte 7	SOUS-ALINEA

### ARTICLE 10 : Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

### ARTICLE 11 : Interprétation du texte et des mots

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

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi ;
- 3° L'emploi du mot "DOIT" ou "SERA" implique une obligation absolue ;
- 4° L'emploi du mot "DEVRAIT" indique qu'il faut chercher le plus possible l'atteinte du résultat souhaité ;
- 5° Le mot "PEUT" conserve un sens facultatif ;
- 6° Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique ;
- 7° Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la municipalité de Saint-Raphaël.

### ARTICLE 12 : Interprétations des tableaux et croquis

Les tableaux, croquis et toutes autres formes d'expression que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, croquis et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et une autre forme d'expression, les données du tableau prévalent.

### **ARTICLE 13 : Unités de mesure**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI). Par ailleurs, une mesure en système impériale peut être présente dans le but d'améliorer la compréhension des normes. Toutefois, la mesure métrique prévaut en toutes circonstances.

## **SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 14 : Administration du règlement**

Le directeur général et secrétaire-trésorier de la municipalité de Saint-Raphaël est chargé de l'administration du présent règlement.

### **ARTICLE 15 : Préséance**

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

### **ARTICLE 16 : Renvoi**

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

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les dispositions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

### **ARTICLE 17 : Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs définis au Règlement sur les permis et les certificats en vigueur.

### **ARTICLE 18 : Obligation de laisser visiter**

Le propriétaire, l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque ou le requérant d'un permis ou d'un certificat a des obligations envers le fonctionnaire désigné. Ces obligations sont définies au Règlement sur les permis et les certificats en vigueur.

## **CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE**

---

### **ARTICLE 19 : Plan de l'opération cadastrale**

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé auprès du ministère en charge de l'enregistrement cadastral.

### **ARTICLE 20 : Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, lorsqu'applicable :

- 1° remplir les exigences relatives au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou au Règlement de citation de bien patrimonial en vigueur;
- 2° remplir les exigences relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeu et espaces naturels du présent règlement;
- 3° s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques;
- 4° payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de la demande de permis;
- 5° accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toute infrastructure de service public municipal;
- 6° indiquer sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

### **ARTICLE 21 : Résidu de lot ou construction non conforme**

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle n'est pas conforme aux normes minimales prescrites par le présent règlement ou produit l'un des effets suivants :

- 1° elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot;
- 3° elle laisse un résidu de lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 4° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage.

Nonobstant ce qui précède, elle peut être autorisée s'il s'agit d'une opération cadastrale visant:

- 1° l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou encore d'une éolienne;
- 2° l'identification d'un lot destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant à l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau;
- 3° l'identification de rue privée ou publique existantes avant le 30 novembre 1982;
- 4° la modification d'un lot dérogatoire ou d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis dans les situations suivantes :
  - a) l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur ;
  - b) l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un lot adjacent.
- 5° l'élaboration d'une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;

- 6° la correction de numéro de lot, d'une correction aux dimensions du lot ou d'un lot résiduel destiné à ne pas être occupé par un bâtiment principal suite à une aliénation ou un morcellement;
- 7° l'identification d'une partie d'un lot devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du lot situé immédiatement au-dessous de celui-ci;
- 8° dans le cas d'un lot constituant le résidu d'un lot, mais qui ne peut être destiné à des constructions :
  - a) 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, et;
  - b) qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale;
  - c) l'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le lot est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

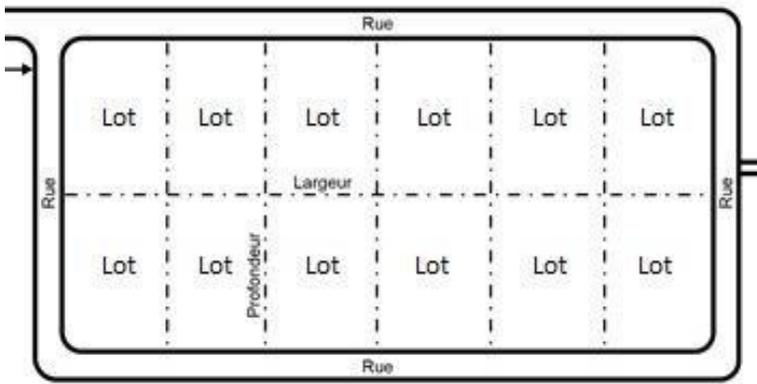
## CHAPITRE 3 – ILOT, RUE, SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE

### SECTION 1 – ILOT

#### ARTICLE 22 : Largeur d'un îlot

Dans le cas des îlots destinés à la construction résidentielle, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés.

Figure 1 : Largeur d'un îlot



#### ARTICLE 23 : Longueur d'un îlot

La longueur maximale d'un îlot résidentiel d'un secteur résidentiel desservi par les deux services municipaux est de 100 mètres. Cette distance pourra être portée à 300 mètres si un sentier piéton ou une piste cyclable, d'une emprise minimale respective de 1,5 mètre (4pi 11po) et de 6 mètres (19pi 8po), est prévu approximativement au milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

### SECTION 2 – RUE

#### ARTICLE 24 : Interdiction d'ouverture de rue

L'ouverture ou le prolongement d'une rue est interdit à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ainsi qu'en zone de conservation.

#### ARTICLE 25 : Caractère public d'une rue

Toute nouvelle rue sur le territoire doit avoir un caractère public et doit porter un ou des numéros de lots distincts. Nonobstant ce qui précède, le prolongement d'une rue privée existante n'a pas à avoir un caractère public.

#### ARTICLE 26 : Accès à une route régionale

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une rue donnant accès à une route sous juridiction du ministère en charge des transports doit être fait conformément aux normes et à la réglementation dudit ministère, de même qu'obtenir préalablement son approbation, s'il y a lieu.

#### ARTICLE 27 : Tracé des rues montrées au plan d'urbanisme

Le tracé d'une rue ou d'un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible, de façon générale, avec le tracé montré au plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut prescrit au plan d'urbanisme, lorsqu'il y est indiqué.

## ARTICLE 28 : Liste des rues privées reconnues

Liste des rues privées reconnues comme existantes à mettre à jour.

## ARTICLE 29 : Tracé des rues à proximité d'un cours d'eau

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac où les lots ne sont pas desservis par les services d'égout et d'aqueduc est de 75 mètres (246pi). La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac où les lots sont desservis par les services d'égout et d'aqueduc est de 45 mètres (147pi 8po).

Ces distances minimales peuvent être réduites à 20 mètres (65pi 7po) si une telle rue passe sur des lots zonés à des fins de parc public.

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres (49pi 3po) si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau d'égout et/ou aqueduc et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la rue ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres (49pi 3po).

## ARTICLE 30 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

De plus, le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, à l'érosion, aux glissements de terrain et aux affaissements. Il doit également éviter 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 creuser les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

Malgré l'alinéa précédent, une rue peut être tracée dans une zone sujette à des glissements de terrain, à la condition que la demande de permis soit accompagnée d'un rapport rédigé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec recommandant le tracé proposé tel que prescrit au Règlement de zonage en vigueur.

## ARTICLE 31 : Largeur d'une rue

La largeur minimale d'une emprise d'une rue est de 10 mètres et de 13 mètres lorsqu'il y a l'intégration d'une piste cyclable.

## ARTICLE 32 : Pente d'une rue

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à dix (10) %, sauf sur une longueur maximale de 60 mètres (196pi 10po) où elle pourra atteindre douze (12) %. La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres (98pi 5po) d'une intersection ne doit pas dépasser cinq (5) %.

## ARTICLE 33 : Géométrie des intersections

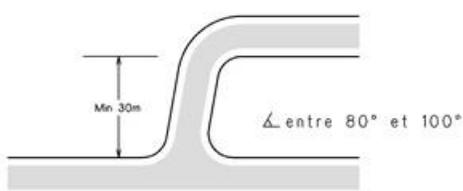
L'angle formé par deux rues à une intersection doit être situé entre 80° et 90° sur une longueur d'au moins 30 mètres (98pi 5po).

Toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins six (6) mètres (19pi 8po). Dans le cas des rues d'usage industriel, le rayon de courbure doit être d'au moins neuf (9) mètres (29pi 6po).

*Figure 2: Géométrie des intersections*

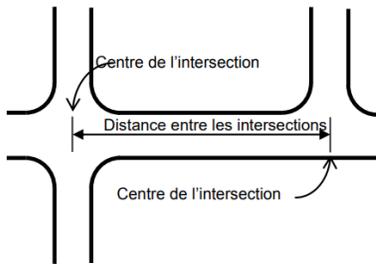
## ARTICLE 34 : Distance entre les intersections

Sur les routes nationales, régionales, collectrices et intermunicipales classifiées par le schéma



d'aménagement de la MRC de Bellechasse, la distance minimale entre deux (2) intersections de routes de desserte à la voie principale doit être de trois-cents (300) m, sauf exception avec entente du ministère responsable des transports ou en ce qui a trait aux routes intermunicipales avec entente de la MRC.

Figure 3: Distance entre les intersections

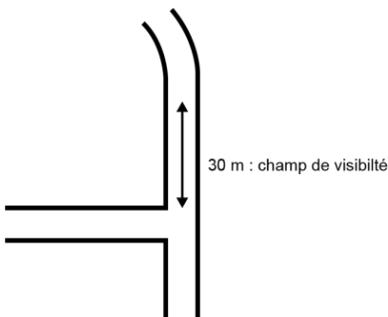


Sur une même rue, les intersections doivent être distantes d'au moins 50 mètres les unes des autres, sauf pour les espaces vacants à l'intérieur du milieu urbanisé où la configuration du terrain et les rues existantes ne le permettent pas. Tout projet où la configuration des rues ne permet pas de respecter le 50 mètres devra être soumis à l'approbation du conseil municipal.

### ARTICLE 35 : Champs de visibilité d'une courbe de rue

Une intersection donnant sur une courbe de rue doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 30 mètres (98pi 5po) avant le début d'une courbe.

Figure 4: Champs de visibilité dans la courbe d'une rue



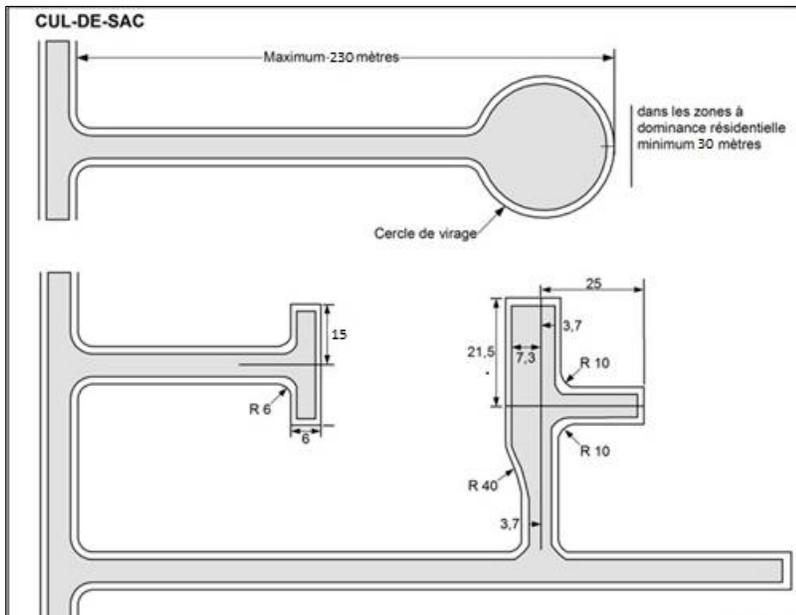
### ARTICLE 36 : Rue en impasse

La longueur de la section en impasse d'une rue est limitée à 150 mètres. La longueur totale de la section en cul-de-sac d'une rue doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage ou du « T » de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection. Cette longueur peut toutefois être portée à 250 mètres lorsqu'un sentier piétonnier ou une piste cyclable donnant accès à une rue ou à un parc est prévu.

La longueur totale d'une impasse comprend l'ensemble des rues, même si elles forment une intersection ou un croissant, qui débouchent sur la seule et unique intersection avec une rue existante.

La section d'une rue en impasse doit se terminer par un cercle ou un P de virage d'un diamètre minimal de 30 mètres (98pi 5po) (voir figure 5 à titre d'exemple) ou par un « T » de virage dont la tête est perpendiculaire ou parallèle à la rue. Chacune des trois parties du « T » de virage doit avoir une longueur minimale de 15 mètres (49pi 3po) (voir figure 5 à titre d'exemple).

Figure 5: Exemple de dimensionnement de rue en impasse



**ARTICLE 37 : Rue en tête-de-pipe**

La longueur maximale de la voie d'accès d'une rue d'entrée se terminant en tête-de-pipe est de 230 mètres. La longueur de la section de rue en tête-de-pipe, mesurée au centre de l'emprise doit être inférieure à 750 mètres excluant la voie d'entrée. Un passage carrossable d'une largeur minimale de six (6) mètres (19pi 8po), destiné à servir à la fois de sentier piétonnier et de voie de secours, doit relier la section de rue en tête-de-pipe à une rue voisine.

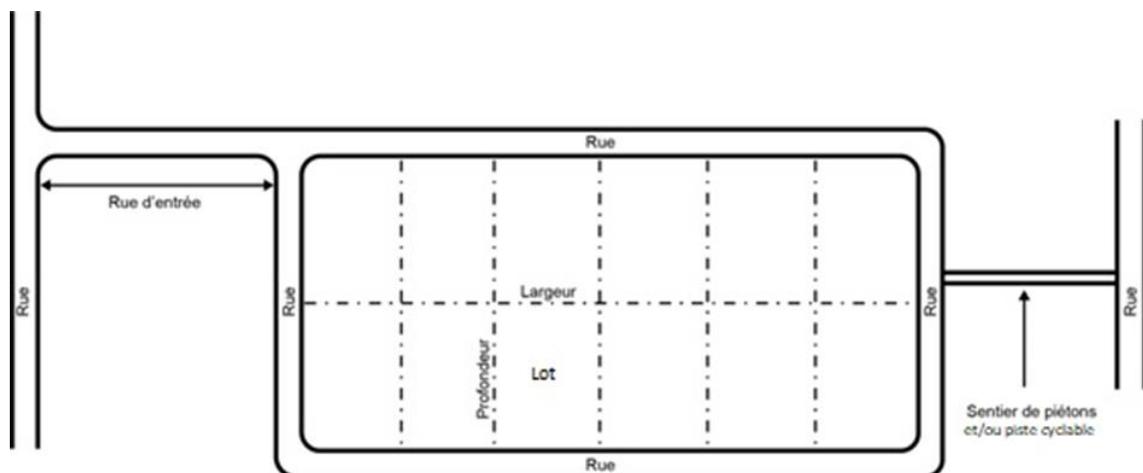
**SECTION 3 – SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE**

**ARTICLE 38 : Sentier piétonnier et piste cyclable**

Le Conseil peut exiger, s'il le juge opportun, des passages piétonniers et/ou des pistes cyclables, partout où il le juge nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes et/ou leur faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeu et aux parcs.

La largeur minimale d'une emprise d'un passage piétonnier est de 1,5 mètre (4pi 11po) et celle d'une piste cyclable est de six (6) mètres (19pi 8po).

Figure 6: Exemple d'accès à un îlot



## CHAPITRE 4 - LOT

### SECTION 1 – LOT DESSERVI

#### ARTICLE 39 : Dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et l'égout

La superficie et les dimensions minimales des lots desservis sont indiquées, par type de bâtiment, au tableau 1 ci-après inséré. Dans le cas d'un bâtiment à usages multiples, les normes minimales les plus sévères s'appliquent.

Tableau 1: dimensions minimales des lots desservis par type de bâtiments

Type de bâtiments	Frontage minimale (m)	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )
Unifamiliale isolée	15	450
Unifamiliale jumelée	12	330
Unifamiliale en rangée (unité à l'extrémité)	10	270
Unifamiliale en rangée (unité du centre)	5,5	150
Bifamiliale isolée	18	500
Bifamiliale jumelée	15	450
Multifamiliale, collective	23	180/log
Habitation communautaire	30	900
Maison mobile / unimodulaire	12	325
Public et institutionnel	21	650
Commerce et service	21	650
Industriel	21	650
Station-service	30	900

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une courbe, le frontage du terrain peut être réduit à 50% de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à neuf (9) mètres.

#### ARTICLE 40: Dimensions maximales des lots situés dans le périmètre urbain et desservis par l'aqueduc et l'égout

La superficie maximale des lots desservis à l'intérieur du périmètre urbain est indiquée, par type de bâtiment, au tableau 2 ci-après inséré. Dans le cas d'un bâtiment à usages multiples, les normes maximales les plus sévères s'appliquent.

Tableau 2: dimensions maximales des lots desservis dans le périmètre urbain par type de bâtiment

Type de bâtiment	Superficie maximale (m <sup>2</sup> )
Unifamiliale isolée	1000
Unifamiliale jumelée	1000
Bifamiliale isolée	1000
Bifamiliale jumelée	1500

#### ARTICLE 41 : Lot d'angle

Pour un lot d'angle desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être additionnée de trois (3) mètres (9pi 10po). La superficie minimale exigée pour un lot est alors augmentée du produit de cette largeur additionnelle multipliée par la profondeur minimale exigée.

#### ARTICLE 42 : Lot dans plus d'une zone

Lorsqu'un lot se trouve dans deux ou plusieurs zones différentes pour lesquelles les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences

les plus élevées applicables.

## SECTION 2 – LOT PARTIELLEMENT OU NON DESSERVI

### ARTICLE 42 : Dimensions et superficies minimales des lots partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout

Lorsqu'un lot est partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout, les normes minimales sont déterminées au tableau 3 ci-après inséré.

Tableau 3: Superficies et dimensions minimales d'un lot partiellement ou non desservi

	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Frontage (m)</b>	<b>Profondeur (m)</b>
Desservis partiellement	1 400	22,5	-
Non desservis	2 800	45	-

Lorsqu'un lot est partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout et qu'il est situé à l'intérieur d'un corridor riverain, il doit respecter les normes minimales déterminées au tableau 4 ci-après inséré.

La superficie et les dimensions minimales des lots dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 mètres (328 pi) d'un cours d'eau ou 300 mètres (984 pi) d'un lac sont :

Tableau 4: Superficies et dimensions minimales d'un lot partiellement ou non desservi à l'intérieur d'un corridor riverain

	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Frontage (m)</b>	<b>Profondeur (m)</b>
Desservis partiellement	2 000	30	60
Non desservis	4 000	45	60

Nonobstant ce qui précède, lorsque le lot est situé à la fois dans un corridor riverain et dans une zone Conservation au plan de zonage de l'annexe N du règlement de zonage en vigueur, il doit respecter les normes minimales déterminées au tableau 5 ci-après inséré.

La superficie et les dimensions minimales des lots spécifiquement situés dans une zone de conservation dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 mètres (328 pi) d'un cours d'eau ou 300 mètres (984 pi) d'un lac sont :

Tableau 5: Superficies et dimensions minimales d'un lot partiellement ou non desservi à l'intérieur d'un corridor riverain et dans une zone de conservation

	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Frontage (m)</b>	<b>Profondeur (m)</b>
Desservis partiellement	3 000	40	75
Non desservis	6 000	75	75

## SECTION 3 – LOT AFFECTÉ PAR UNE CONTRAINTE

### ARTICLE 43 : Zone de glissements de terrain

Dans une zone sujette à des glissements de terrain, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement pour un ou des lots destinés à recevoir un bâtiment principal ou un usage sans bâtiment ouvert au public ne peut être délivré si les superficies et les dimensions ne permettent pas le respect du cadre normatif, concernant les risques de mouvements de terrain, prescrit au Règlement de zonage en vigueur.

Toutefois, la production et le dépôt d'une expertise géotechnique répondant aux exigences du cadre normatif prescrit Règlement de zonage en vigueur pourraient permettre la délivrance d'un permis de lotissement et autoriser une opération cadastrale, sous réserve des conditions et recommandations édictées dans l'expertise géotechnique.

#### **ARTICLE 44 : Lot à proximité d'une carrière ou sablière**

Aucun permis de lotissement pour un ou des lots destinés à recevoir un usage du groupe « Habitation » ne peut être autorisé à moins de 600 mètres de la limite d'un lot d'une carrière et sablière.

Le principe de réciprocité s'applique. Ainsi lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

#### **SECTION 4 – LOT TRANSITOIRE**

##### **ARTICLE 45 : Lot créé à titre transitoire**

Nonobstant les articles précédents, la superficie et les dimensions minimales d'un lot ne s'appliquent pas dans les cas où le lot est créé à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot contigu au terme d'une autre opération cadastrale. Dans ce cas, la demande de permis de lotissement pour cette opération transitoire combinée à une autre opération cadastrale par laquelle le lot dérogatoire ainsi créé sera intégré à un lot existant dès que la transaction foncière aura eu lieu, aux fins d'en faire un seul lot distinct conforme au présent règlement.

## **CHAPITRE 5 - DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT**

---

### **SECTION 1 – DROITS ACQUIS**

#### **ARTICLE 46 : Droits acquis généraux**

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant avant le 30 novembre 1982 bénéficie de droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément aux règlements municipaux alors en vigueur. Toutefois, un tel terrain est sujet à toute autre disposition du présent règlement et celle des autres règlements d'urbanisme en vigueur.

#### **ARTICLE 47 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis**

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot. L'agrandissement d'un lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore de rendre un autre lot plus dérogatoire qu'il ne l'était déjà. Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du présent règlement.

### **SECTION 2 – PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT**

#### **ARTICLE 48 : Droit au cadastre d'un terrain vacant**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, 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 publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° 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 avant le 30 novembre 1982 dans le territoire où est situé le terrain, et ;
- 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 49 : Droit au cadastre d'un terrain construit**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, ne peut être refusé si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, ou le cas échéant, bénéficiant de droits acquis ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste, même si la construction est détruite par un sinistre après le 30 novembre 1982.

#### **ARTICLE 50 : Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou de route par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions du règlement de lotissement alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale;
- 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.

## **CHAPITRE 6 - CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS**

---

### **ARTICLE 51 : Obligation de fournir une contribution**

Comme condition préalable à l'approbation par le conseil municipal d'un plan relatif à une opération cadastrale incluant la création de 3 lots et plus dans le périmètre urbain et de 5 lots et plus en dehors du périmètre urbain, que des rues soient prévues ou non sur le terrain visé par l'opération cadastrale aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux ou la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit :

- 1° soit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou la préservation d'un espace naturel. Ce terrain cédé doit correspondre à dix (10) % de la superficie totale du site;
- 2° soit verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à dix (10) % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° soit à la fois prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Dans ce cas, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme à verser doit correspondre à dix (10) % de la valeur du site.

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

Les terrains cédés, créés, restaurés, protégés ou valorisés dans le cadre de mesures de compensation exigées en vertu de la Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique ne font pas partie des terrains visés pour fins de parc.

### **ARTICLE 52 : Opérations cadastrales exemptées**

L'article 51 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 2° l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit;
- 4° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions du présent règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;
- 5° une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
- 6° l'identification cadastrale d'un lot utilisé aux fins d'un usage principal faisant partie du groupe « Agricole (A) », au sens du Règlement de zonage en vigueur, ou aux fins
- 7° d'un usage additionnel à un tel usage principal;
- 8° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 9° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public.

### **ARTICLE 53 : Détermination de la contribution**

Sur réception d'une demande de permis de lotissement assujettie à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, le fonctionnaire désigné présente le dossier au Conseil pour que ce dernier détermine dans chaque cas si la contribution doit être effectuée par une cession de terrain, le versement en argent ou une combinaison de ceux-ci. Lorsque le type de contribution a été déterminé par le conseil municipal, le fonctionnaire désigné en informe le requérant. Dans le cas où le projet visé est assujetti à une cession de terrain, le fonctionnaire désigné transmet au requérant la résolution indiquant l'emplacement choisi par le conseil municipal.

Le terrain à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la Municipalité.

#### **ARTICLE 54 : Établissement de la valeur du terrain**

Pour l'application du présent article, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception par la Municipalité du dépôt du plan relatif à une demande d'opération cadastrale.

La valeur est établie à l'aide du rôle d'évaluation foncière de la Municipalité de la propriété visée selon la méthode suivante :

- 1° le rôle d'évaluation foncière est utilisé pour établir la valeur du site lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle;
- 2° en ce qui concerne un site qui n'est pas une unité d'évaluation, seul un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité détermine sa valeur comme si elle serait portée au rôle.

#### **ARTICLE 55 : Modalités de la cession**

Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de terrains à la Municipalité pour contribution aux fins de parcs sont à la charge du propriétaire. Les sommes versées à la Municipalité doivent être payées en totalité avant l'émission du permis ou à la suite d'une entente avec le Conseil.

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS FINALES**

---

### **ARTICLE 56 : Abrogation**

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs relatifs au lotissement de la municipalité de Saint-Raphaël.

### **ARTICLE 57 : Dispositions transitoires**

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées, et ce malgré l'abrogation. Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

### **ARTICLE 58 : Procédures, sanctions et recours**

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et se rend passible aux amendes prévues au Règlement sur les permis et certificats en vigueur. En outre, l'ensemble des dispositions sur les procédures, sanctions et recours du Règlement sur les permis et certificat en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

### **ARTICLE 59 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la Loi.

Adopté à Saint-Raphaël le X xxx 2021.

---

Johnny Louis Jean

Directeur général

---

Louise Aubé

Mairesse