

Municipalité de Sainte-Marthe

Règlement de lotissement numéro 141

Avril 2009

Règlement de lotissement numéro 141

ATTENDU QUE la municipalité de Sainte-Marthe a adopté en 1994 le règlement de lotissement numéro 68;

ATTENDU QUE la municipalité de Sainte-Marthe doit réviser ce règlement en conformité avec la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été adopté à la séance du 2 septembre 2008;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 24 mars 2009;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 24 mars 2009;

IL EST

PROPOSÉ PAR M. le conseiller Sylvain Roy

APPUYÉ PAR M. le conseiller Claude Gravel

ET RÉSOLU à l'unanimité

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

Résolution 09-04-76

TABLE DES MATIÈRES		PAGE
CHAPITRE 1	- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION A	- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
100	Titre	1
101	Abrogation des règlements antérieurs	1
102	Territoire	1
103	Documents annexes	1
104	Validité	1
105	Respect des règlements	1
SECTION B	- DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
106	Interprétation du texte	2
107	Interprétation des tableaux et illustrations	2
108	Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	2
109	Mesures	2
110	Terminologie	2
CHAPITRE 2	- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
200	Fonctionnaire désigné	3
201	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	3
202	Archives	3
203	Contravention à ce règlement	4
204	Responsabilité du propriétaire	4
205	Délivrance des constats d'infraction	4
206	Recours aux tribunaux et pénalités	4
CHAPITRE 3	- DISPOSITIONS NORMATIVES	5
SECTION A	- DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
300	Conception d'une opération cadastrale	5
SECTION B	- DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	5
301	Nature du sol	5
302	Boisés, lacs, cours d'eau et utilités publiques	5
303	Emprises des voies de circulation	6
304	Intersections	6
305	Pente maximale	6
306	Cul-de-sac	6
307	Tête de pipe	6
308	Nouvelles rues accédant à des routes ou chemins du réseau supérieur	7

TABLE DES MATIÈRES (suite)		PAGE
SECTION C	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS, AUX LOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES	7
309	Orientation des terrains	7
310	Largeur des îlots	7
311	Longueur des îlots	7
312	Orientation des îlots	10
313	Dimensions minimales des terrains	10
314	Sentiers pour piétons et servitudes	11
400	Entrée en vigueur	12
<u>Liste des croquis</u>		
Croquis 1 : Dispositions applicables aux tracés des voies de circulation		8
Croquis 2 : Dispositions applicables aux terrains, îlots et lots		9
<u>Liste des tableaux</u>		
Tableau 1 : Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur d'une bande riveraine ou d'un corridor riverain		10
Tableau 2 : Dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur d'une bande riveraine ou d'un corridor riverain		10

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

100 Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT** ».

101 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement abroge et remplace le Règlement de lotissement numéro 68 et ses amendements ainsi que tout règlement qui serait incompatible avec le présent règlement.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se poursuivent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécutoire.

102 Territoire

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Marthe aussi bien aux particuliers qu'aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

103 Documents annexes

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, le Règlement des permis et certificats numéro 144 et le Règlement de zonage numéro 142 de la Municipalité ainsi que leurs futurs amendements.

104 Validité

Le Conseil 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 ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

105 Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement, des autres règlements de la Municipalité et des règlements fédéraux et provinciaux s'appliquant.

SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

106 Interprétation du texte

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

107 Interprétation des tableaux et illustrations

Les tableaux, illustrations et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

108 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

109 Mesures

Toutes les mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international d'unités. Les mesures anglaises indiquées entre parenthèses ne sont fournies qu'à titre indicatif.

110 Terminologie

Les définitions des mots apparaissant à l'annexe «A» du Règlement des permis et certificats n° 144 s'appliquent intégralement au présent règlement. Les autres mots ont leur sens ordinaire.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

200 Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné. La nomination et le traitement de celui-ci sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer par résolution un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin le fonctionnaire désigné.

201 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et les autres règlements de la Municipalité et notamment:

- a) Il peut visiter et examiner toute propriété immobilière pour constater si ces règlements sont respectés;
- b) Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un immeuble doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et lui permettre de constater si ces règlements sont respectés;
- c) Il peut émettre un avis au propriétaire, au locataire ou à l'occupant, ou à leur mandataire, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ces règlements;
- d) Il émet les permis et certificats prévus à ce règlement;
- e) Il fait rapport au Conseil des permis et certificats émis;
- f) Il peut exiger du requérant ou du propriétaire qui présente une demande de permis ou de certificat des preuves établissant la conformité d'une utilisation, d'un titre, d'un matériau ou de toute autre chose ou faire exécuter des expertises pour vérifier cette conformité aux frais du requérant;
- g) Il peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage ou toute réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au Conseil toute mesure d'urgence;
- h) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cessent la construction, l'occupation, l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire aux règlements municipaux;
- i) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- j) Il est autorisé à intenter une poursuite devant la Cour municipale lorsqu'il constate une contravention au présent règlement et aux autres règlements en vigueur dans la Municipalité.

202 Archives

Le fonctionnaire désigné conserve, pour la Municipalité, copies des dossiers de toutes les demandes de permis et certificats reçues, des permis et certificats délivrés, des rapports d'inspection et de tout document pertinent à l'administration du présent règlement.

203 Contravention à ce règlement

Commet une infraction quiconque:

- a) Effectue une opération cadastrale à l'encontre du présent règlement;
- b) Occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou des autres règlements de la Municipalité;
- c) Autorise l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain ou d'une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou des autres règlements de la Municipalité.
- d) Érige ou permet l'érection d'une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou des autres règlements de la Municipalité;
- e) Refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- f) Ne se conforme pas à une demande émise par le fonctionnaire désigné.

204 Responsabilité du propriétaire

Ni l'octroi d'un permis ou d'un certificat, ni l'approbation des plans et devis, ni les inspections faites par le fonctionnaire désigné ne peuvent relever le propriétaire d'un bâtiment de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivant les prescriptions du présent règlement ou des autres règlements de la Municipalité. Il est interdit de commencer les travaux avant l'émission des permis et certificats requis.

205 Délivrance des constats d'infraction

Le fonctionnaire désigné est habilité à délivrer des constats d'infraction.

206 Recours aux tribunaux et pénalités

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités de base suivantes :

a) Pour une première infraction

un minimum de QUATRE CENT DOLLARS (400 \$) et un maximum de MILLE DOLLARS (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique et un minimum de SIX CENT DOLLARS (600 \$) et un maximum de DEUX MILLE DOLLARS (2 000 \$) s'il est une personne morale.

b) Pour une récidive

un minimum de SIX CENT DOLLARS (600 \$) et un maximum de DEUX MILLE DOLLARS (2 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou un minimum de MILLE DEUX CENT DOLLARS (1 200 \$) et un maximum de QUATRE MILLE DOLLARS (4 000 \$) s'il est une personne morale.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes. L'amende pourra être recouvrée à partir du premier jour où l'avis relatif à l'infraction a été donné au contrevenant.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS NORMATIVES

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

300 Conception d'une opération cadastrale

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) Permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage.
- b) Assurer une continuité des lignes de division des lots projetés avec celles des lots adjacents existants ou prévus.
- c) Assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire municipal.
- d) Assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu.
- e) Assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs, conformément aux dispositions du présent règlement.
- f) Assurer que le lotissement soit planifié sur des terrains aptes à recevoir la construction projetée.

SECTION B- DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

301 Nature du sol

Le tracé des voies de circulation doit éviter les tourbières, les marais et tout terrain impropre au drainage ou sujet à des mouvements de terrain.

302 Boisés, lacs, cours d'eau et utilités publiques

En général, le tracé des voies de circulation doit respecter les boisés, bosquets, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

Lorsque certains services d'utilité publique (tel que collecteur, etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur de développement, le tracé des voies de circulation devra s'effectuer, en général, en utilisant à cette fin l'emprise de ces utilités publiques. Dans le cas où le tracé des voies de circulation à même les servitudes des utilités publiques n'apparaît pas la solution la plus profitable, lesdites emprises devront être réservées à des fins d'espaces verts linéaires et, dans la mesure du possible, s'intégrer aux espaces verts prévus pour le secteur.

Toute nouvelle voie de circulation doit être située à une distance minimale de 75 mètres (246 pi) de la rivière à la Raquette, dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout, et à une distance minimale de 45 mètres (148 pi) dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout. À l'intérieur d'un rayon de 45 mètres (148 pi), calculé à partir du centre du pont, ces distances ne s'appliquent toutefois pas, dans le cas de voies de circulation publiques conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée de la rivière à la Raquette ou se rabattant sur une autre voie de circulation existante. Ces nouvelles voies de circulation ne devront pas se situer entre la berge et la voie de circulation publique existante.

Les distances sont calculées horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau.

303 Emprise des voies de circulation

Les emprises des nouvelles voies de circulation doivent avoir les largeurs minimales suivantes :

- artère : 25 mètres (82 pi);
- voie collectrice : 20 mètres (66 pi);
- voie locale : 15 mètres (49 pi).

Nonobstant ce qui précède, dans toutes les zones situées à l'intérieur du Boisé Sainte-Marthe, les voies de circulation doivent conserver leur tracé et leur emprise actuelle et les voies de circulation récréatives doivent avoir une emprise minimale de 35 mètres (114,9 pi).

304 Intersections

L'intersection des voies publiques doit se faire suivant un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) et jamais inférieur à soixante-dix degrés (70°), et ce, sur une distance minimale de 30 mètres (98,5 pi).

L'intersection de deux (2) voies locales, où celle d'une voie locale et d'une collectrice ou artère, doit être en forme de T.

À l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, sur une même voie de circulation, les axes de deux (2) intersections doivent être situés à une distance suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés.

Afin de faciliter la circulation, les coins de rue doivent être arrondis sur un rayon intérieur minimal de 6 mètres (20 pi).

Le croquis 1 illustre quelques-unes de ces normes.

305 Pente maximale

Toute rue doit avoir une pente maximale de 12%.

306 Cul-de-sac

Seules les rues de desserte locale peuvent se terminer en cul-de-sac. Ceux-ci ne doivent pas excéder une longueur de 500 mètres et doivent comprendre un rond-point ayant un rayon d'au moins 15 mètres.

Toutefois, dans les zones situées à l'intérieur du Boisé Sainte-Marthe, lorsque le prolongement de la voie de circulation est prévu, le cercle de virage n'est pas requis, ceci afin d'éviter le déboisement.

Le croquis 1 illustre quelques-unes de ces normes.

307 Tête de pipe

Une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle à une voie de circulation voisine et cette voie doit avoir une largeur minimale de 3 mètres (10 pi). Cette largeur doit être portée à 6 mètres (20 pi) si cette voie est également utilisée pour l'implantation des services d'aqueduc ou d'égouts. Le croquis 1 illustre ces normes.

308 Nouvelles rues accédant à des routes ou chemins du réseau supérieur

Aucune nouvelle intersection de rue n'est autorisée le long de la route 201, du chemin Saint-Guillaume, du chemin Sainte-Marie et de chemin Sainte-Julie à moins de 100 mètres (330 pi) d'une autre intersection.

SECTION C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS, AUX LOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES

309 Orientation des terrains

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de la voie de circulation.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains ou de dégager des perspectives, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de voies de circulation. Mais, en aucun cas cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de voie de circulation.

Le croquis 2 illustre quelques-unes de ces normes.

310 Largeur des îlots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les aires des terrains, contenues dans les dispositions du règlement de zonage et de la «*Grille des usages et normes*» annexée au règlement de zonage de la Municipalité. Toutefois, dans toutes les zones, à l'exception des zones situées à l'intérieur du Boisé Sainte-Marthe, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés. Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans le cas d'une rangée de terrains adossés à une voie de circulation, à un chemin de fer, à un cours d'eau ou à un lac et à une voie publique avec servitude de non-accès.

Le croquis 2 illustre quelques-unes de ces normes.

311 Longueur des îlots

Dans toutes les zones, à l'exception de celles situées à l'intérieur du Boisé Sainte-Marthe, la longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 180 mètres (590,5 pi) ni supérieure à 365 mètres (1 197,5 pi).

Toutefois, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à 490 mètres (1 607,5 pi) si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 3 mètres (10 pi) est prévu pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

Dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant, et dont la longueur ne respecte pas le minimum ou le maximum prescrit par le paragraphe précédent, la partie du projet adossé à l'îlot existant ne sera pas régie par le paragraphe précédent. Dans ce cas, les longueurs minimales et maximales seront celles correspondantes aux endroits possibles de raccordement à une rue existante ou prévue. À défaut d'une rue existante ou prévue, une rue devra alors être prévue le plus près possible du développement existant.

Le croquis 2 illustre quelques unes de ces normes.

CROQUIS 1 : Dispositions applicables aux tracés des voies de circulation

CROQUIS 2 : Dispositions applicables aux terrains, îlots et lots

312 Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une artère ou à une collectrice doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces voies de circulation.

De plus, les îlots doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possibles et être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics.

313 Dimensions minimales des terrains

Sous réserve des exceptions prévues à l'article 310 du Règlement relatif aux permis et certificats de la Municipalité, aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que les terrains projetés n'aient les dimensions minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 présentés ci-après.

Tableau 1**Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur d'une bande riveraine ou d'un corridor riverain**

Type de services	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale sur la ligne avant (m)*
Sans aqueduc et sans égout	2 800 (30 128 pi ²)	48,7 (160 pi)
Avec aqueduc ou égout	1 400 (15 065 pi ²)	24,4 (80 pi)

* Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66^{2/3} de la largeur minimale prescrite.

Tableau 2**Dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur d'une bande riveraine ou d'un corridor riverain**

Localisation et types de services	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale sur la ligne avant (m)*	Profondeur minimale (m)**	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (m)**
Lot riverain sans aqueduc et égout	3 700 (39 815 pi ²)	45 (148 pi)	75 (246 pi)	-
Lot non riverain sans aqueduc et sans égout	3 700 (39 815 pi ²)	45 (148 pi)	-	-
Lot riverain avec aqueduc ou égout	1 875 (20 175 pi ²)	30 (98,5 pi)	75(246 pi)	75 (246 pi)
Lot non riverain avec aqueduc ou égout	1 875 (20 175 pi ²)	25 (82 pi)	-	-
Lot riverain avec aqueduc et égout	-	-	45(148 pi)***	45 (148 pi)****

* Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66^{2/3} % de la largeur minimale prescrite.

** Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

*** Dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres.

**** La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres (50 pi) si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande riveraine.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres (66 pi) si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

314 Sentiers pour piétons et servitudes

Le plan relatif à une opération cadastrale doit prévoir des sentiers pour les piétons d'une largeur minimale de 3 mètres (10 pi) pour faciliter la circulation des piétons et leur accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs. Cette largeur doit être portée à 6 mètres (20 pi) si le sentier est également utilisé pour l'implantation des services d'aqueduc ou d'égouts.

400 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le Conseil de la Municipalité de Sainte-Marthe au cours de la séance tenue le 7 avril 2009.

Aline Guillotte, Maire

Bernard Charlebois, Directeur Général