

# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

---

Municipalité de Saint-Marcellin

ASSEMBLÉE PUBLIQUE :

AVIS DE MOTION :

ADOPTION DU RÈGLEMENT N° :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

## TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives.....	4
1.1 Identification du document .....	4
1.2 But du règlement .....	4
1.3 Territoire touché.....	4
1.4 Titres, tableaux et symboles.....	4
1.5 Unités de mesure .....	4
1.6 Du texte et des mots .....	4
1.7 Invalidité partielle du règlement .....	4
1.8 Préséance .....	5
1.9 Abrogation .....	5
Chapitre 2 : Conditions préalables à l’approbation d’une opération cadastrale .....	6
2.1 Cession des voies de circulation.....	6
2.2 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux.....	6
2.3 Utilisation des terrains cédés et des sommes versées.....	6
2.4 Paiement des taxes municipales .....	7
2.5 Voie de circulation privée .....	7
2.6 Opération cadastrale prohibée.....	7
2.7 Lot adjacent à une rue.....	7
Chapitre 3 : Tracé des rues publiques et privées .....	8
3.1 Disposition générale .....	8
3.2 Ouverture de nouvelles rues.....	8
3.3 Pente des rues .....	8
3.4 Emprise des rues.....	8
3.5 Intersection des rues .....	8
3.6 Intersection dans les courbes .....	9
3.7 Distance entre les intersections .....	10
3.8 Triangle de visibilité.....	10
3.9 Rue en cul-de- sac.....	11
3.10 Servitude et droit de passage .....	11
3.11 Îlot .....	11
3.12 Distance entre une rue et un cours d’eau ou un lac.....	12
Chapitre 4 : Superficie et dimensions des terrains .....	13
4.1 Dispositions générales .....	13
4.2 Terrain non desservi .....	13
4.3 Terrain partiellement desservi .....	13
4.4 Terrain en bordure d’un lac ou d’un cours d’eau .....	13
4.5 Terrains en bordure de la route 234 .....	14
4.6 Terrain destiné à des fins d’utilité publique.....	14
Chapitre 5 : Privilèges au lotissement.....	15
5.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants (art. 256.1 L.A.U.) .....	15
5.2 Assiette d’une construction (art. 256.2 L.A.U.).....	15
5.3 Résidu d’un terrain à la suite d’une expropriation (art. 256.3 L.A.U.).....	15

5.4 Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire .....	16
Chapitre 6 : Les sanctions et recours.....	17
6.1 Infraction au règlement .....	17

# Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

## 1.1 Identification du document

Le présent document est identifié sous le nom de « Règlement de lotissement pour la municipalité de Saint-Marcellin ».

## 1.2 But du règlement

Le Règlement de lotissement a pour objet de préciser les conditions préalables à l'approbation d'une [opération cadastrale](#), la manière de tracer les [rues publiques](#) et [privées](#), les [superficies](#) et les dimensions des terrains ainsi que les privilèges au [lotissement](#).

## 1.3 Territoire touché

Le règlement de lotissement s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Saint-Marcellin.

## 1.4 Titres, tableaux et symboles

Le texte, les croquis, les titres, les plans, les symboles, les illustrations ainsi que toute autre forme d'expression font partie intégrante du Règlement de lotissement. Dans le cas où plusieurs formes d'expression sont utilisées pour définir une règle ou une norme, il faut interpréter cette règle ou norme en tenant compte de toutes ces formes d'expression.

En cas de contradiction entre deux normes s'appliquant à un [usage](#), un [terrain](#) ou un [bâtiment](#), la norme la plus exigeante prévaut.

## 1.5 Unités de mesure

Les unités de mesure mentionnées dans le Règlement de lotissement font référence au système métrique.

## 1.6 Du texte et des mots

Pour l'interprétation et l'application du Règlement de lotissement, les mots ou expressions soulignés sont définis et se retrouvent dans le chapitre 2 du Règlement de zonage en vigueur. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; les mots « peut » ou « devrait » conservent un sens facultatif.

## 1.7 Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une disposition du Règlement de lotissement est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions n'est pas touchée et elles continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

## 1.8 Préséance

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

## 1.9 Abrogation

Ce règlement abroge le Règlement n° 1990-98 de la municipalité de Saint-Marcellin.

## Chapitre 2 : Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale

### 2.1 Cession des voies de circulation

Toute [opération cadastrale](#) montrant une [voie de circulation](#) destinée à être publique ne peut être approuvée avant que le propriétaire du [terrain](#) visé par cette [opération cadastrale](#) ne se soit engagé, par écrit, à céder pour 1 \$ à la [municipalité](#) l'[emprise](#) de cette [voie de circulation](#).

### 2.2 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux

Comme condition d'approbation d'une [opération cadastrale](#), autre qu'une [annulation](#), une [correction](#), une identification cadastrale d'un [terrain](#) déjà construit ou un remplacement de numéro de [lots](#) n'entraînant aucune augmentation du nombre de [lots](#), que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit respecter, selon la demande du [conseil](#), l'une des conditions suivantes :

- 1) Il s'engage à céder à la [municipalité](#) une [superficie de terrain](#) égale à 5 % de la [superficie nette de terrain](#) développé comprise dans le plan proposé, et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un [parc](#), un terrain de jeux ou à maintenir un espace naturel.
- 2) Il verse à la [municipalité](#) une somme équivalente à 2 % de la valeur anticipée du site après [lotissement](#). Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la [municipalité](#). Le montant maximal de contribution est de 200 \$.
- 3) Il s'engage à céder à la [municipalité](#) une partie de [terrain](#) et il verse une somme. Le total de la valeur du [terrain](#) devant être cédé et la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site, selon les dispositions prévues à l'alinéa 2.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de [terrain](#), le [terrain](#) ainsi cédé doit convenir, de l'avis du [conseil](#), à l'établissement d'un [parc](#), d'un terrain de jeux ou à l'aménagement d'un espace naturel. La [municipalité](#) et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un [terrain](#) faisant partie du territoire de la [municipalité](#) qui n'est pas compris dans le site.

Les [parcs](#), les terrains de jeux et les espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de [subdivision](#) si le [terrain](#) à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les [terrains](#) à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la [municipalité](#) avant l'émission du [permis de lotissement](#). Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

### 2.3 Utilisation des terrains cédés et des sommes versées

Un [terrain](#) cédé en application d'une disposition du présent règlement doit, tant qu'il appartient à la [municipalité](#), n'être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un [parc](#), d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. De même, la [municipalité](#) peut vendre

le [terrain](#) ainsi acquis, mais le produit de cette vente doit être versé dans un fonds spécial.

Toute somme versée en application d'une disposition du présent règlement doit être déposée dans un fonds spécial. Ce fonds ne doit être utilisé que pour acheter ou aménager des [terrains](#) à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et des plantes pour les propriétés de la [municipalité](#). L'aménagement d'un [terrain](#) peut comprendre la [construction](#) sur celui-ci d'un [bâtiment](#) dont l'utilisation est reliée aux activités du [parc](#), du terrain de jeux ou de l'espace naturel.

#### 2.4 Paiement des taxes municipales

Pour toute [opération cadastrale](#), le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

#### 2.5 Voie de circulation privée

Lorsque le plan d'une [opération cadastrale](#) projetée montre une [voie de circulation](#) privée, tout propriétaire doit indiquer son caractère privé par une [affiche](#) posée à chacune des extrémités de cette [voie de circulation](#).

#### 2.6 Opération cadastrale prohibée

Toute [opération cadastrale](#) ne peut être permise si, pour créer un [lot](#) conforme aux dispositions contenues dans le règlement, elle a pour effet de rendre dérogatoire un autre [lot](#) ou [terrain](#) déjà occupé par une [construction](#).

#### 2.7 Lot adjacent à une rue

Dans le cadre d'un projet de [lotissement](#), chaque [lot](#) destiné à être occupé par une [construction](#) autre qu'agricole doit être adjacent à une [rue publique](#), existante ou projetée, ou à une [rue privée](#) cadastrée, conforme au présent règlement.

## Chapitre 3 : Tracé des rues publiques et privées

### 3.1 Disposition générale

Les normes de ce chapitre s'appliquent tant aux [rues publiques](#) que [privées](#).

### 3.2 Ouverture de nouvelles rues

L'ouverture de nouvelles rues ne sera permise que dans les zones situées à l'intérieur du [périmètre d'urbanisation](#), ainsi que dans les [zones](#) de villégiature (V).

L'[emprise](#) de la nouvelle rue doit avoir fait l'objet d'un piquetage par un arpenteur-géomètre.

### 3.3 Pente des rues

La pente de toute rue principale ou commerciale de 20 mètres de largeur d'[emprise](#) ne peut être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 8 %.

Dans les rues locales résidentielles, la pente ne peut être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximum de 60 mètres où elle peut atteindre 12 %.

Toute rue d'utilisation industrielle ou sur laquelle la circulation lourde pourra être importante ne doit pas avoir une pente inférieure à 0,5 % ni supérieure à 5 %.

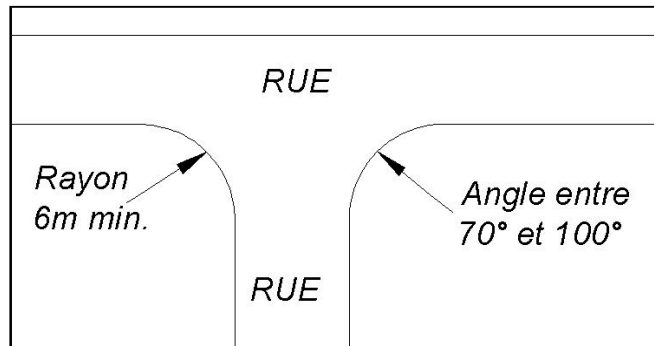
Dans un rayon de 20 mètres d'une intersection, la pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 6 %.

### 3.4 Emprise des rues

La largeur minimale de l'[emprise](#) d'une rue doit être de 15 mètres. Lorsque le tracé projeté est prévu entre 2 terrains déjà construits, l'emprise pourra être de 12 mètres sur la section de rue adjacente aux terrains construits, à la condition que la future marge avant des bâtiments existants ne soit pas inférieure à 4 mètres.

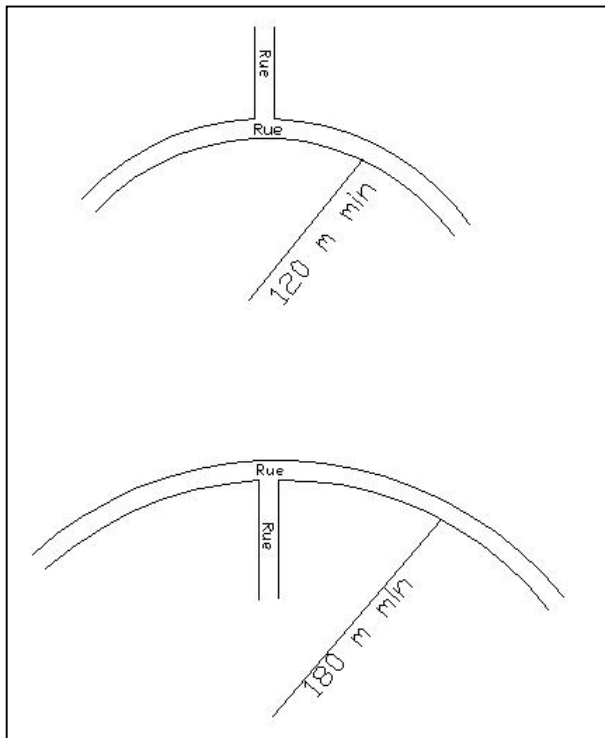
### 3.5 Intersection des rues

Les intersections doivent être à angles droits. Toutefois, elles peuvent être à angles moindres, lorsque les conditions topographiques ne permettent pas les angles droits pourvu qu'elles ne soient pas moindres que 70°.

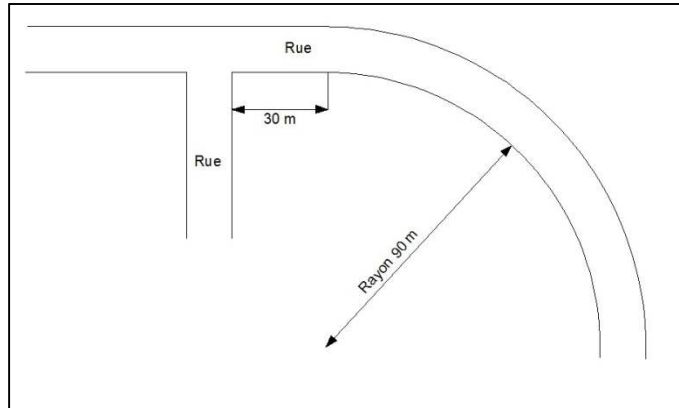


### 3.6 Intersection dans les courbes

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de 120 mètres.

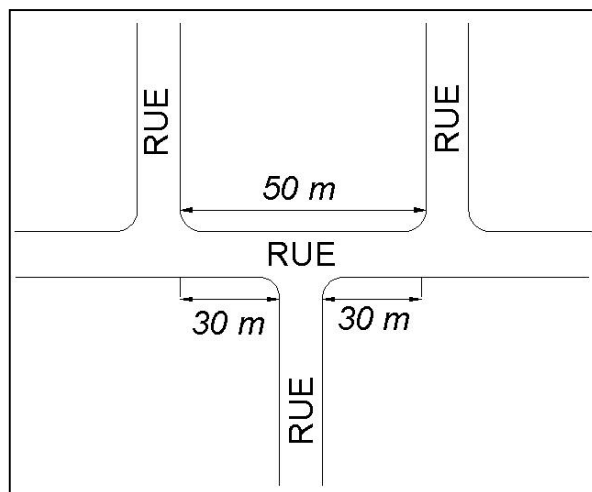


Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 90 mètres à moins de 30 mètres d'une intersection.



### 3.7 Distance entre les intersections

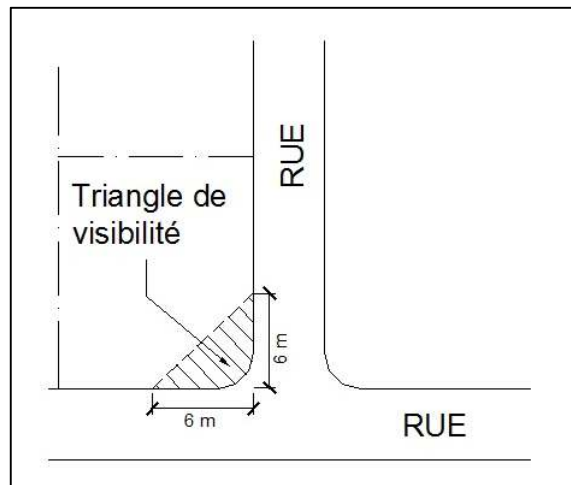
La distance minimale entre 2 intersections de même côté d'une rue doit être de 50 mètres. Les intersections qui aboutissent sur la même rue, mais d'un côté différent de cette rue doivent être distantes d'au moins 30 mètres.



### 3.8 Triangle de visibilité

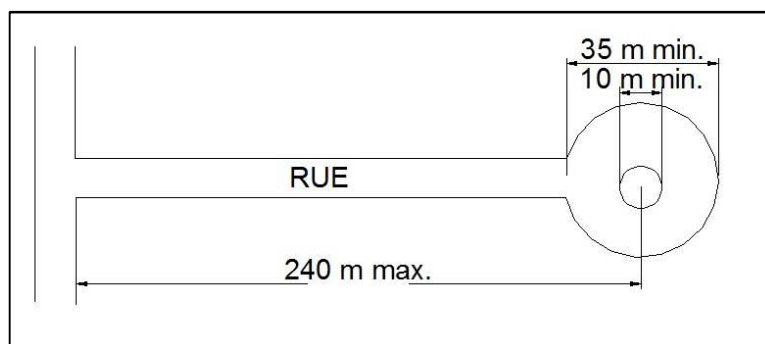
Sur tout [terrain d'angle](#) un [triangle de visibilité](#) doit être aménagé dont les côtés ont 6 mètres mesurés à partir de l'intersection des [lignes d'emprise](#).

Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 60 centimètres du niveau de la rue.



### 3.9 Rue en cul-de- sac

La longueur d'une rue en cul-de-sac ne doit pas excéder 240 mètres de longueur et devra se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 35 mètres. De plus, un aménagement d'une largeur d'au moins 10 mètres de largeur doit être réalisé au centre du rond-point pour contrôler la circulation autour de ce dernier.



### 3.10 Servitude et droit de passage

La [municipalité](#) exige seule ou conjointement avec les compagnies de services publics, tous les droits de passage qu'elle juge avantageux tant au point de vue économique et esthétique ou pour des fins publiques, tels que les réseaux d'alimentation en eau et en électricité, les réseaux d'égouts et les réseaux téléphoniques.

### 3.11 Îlot

La longueur d'un [îlot](#) doit être comprise entre 100 et 400 mètres. Les [îlots](#) résidentiels de plus de 250 mètres de longueur doivent être traversés, par le centre ou approximativement par le centre, par au moins un sentier piétonnier d'une largeur d'au moins 1,5 mètre. Les [îlots](#) doivent être orientés afin de maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre de [lots](#) possible.

La [largeur minimum des îlots](#) destinés à la [construction](#) d'habitations doit être suffisante pour permettre 2 rangées de [terrains](#) adossés. Cette [largeur](#) doit correspondre à 2 fois la [profondeur minimum des terrains](#) exigés par le présent règlement.

### 3.12 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

La construction d'une nouvelle rue à proximité d'un [cours d'eau](#) ou d'un [lac](#) doit respecter une distance d'au moins 75 mètres, à moins que ce soit pour donner accès à ce [cours d'eau](#) ou au [lac](#).

## Chapitre 4 : Superficie et dimensions des terrains

### 4.1 Dispositions générales

De façon générale, les [lignes latérales](#) des [terrains](#) doivent être perpendiculaires à la [ligne d'emprise](#).

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des [superficiés de terrains](#), de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les [lignes latérales](#) peuvent être obliques par rapport aux [lignes de rues](#).

### 4.2 Terrain non desservi

Le [terrain](#) sur lequel doit être érigé chaque [bâtiment principal](#) projeté doit, s'il est [non desservi](#), avoir une [superficie](#) minimale de 3 000 m<sup>2</sup> et une [largeur](#) minimale de 75 mètres si le [terrain](#) est situé à l'extérieur d'un [périmètre d'urbanisation](#) ou une [largeur](#) minimale de 50 mètres, si le [terrain](#) est situé à l'intérieur d'un [périmètre d'urbanisation](#). Si le [terrain](#) est situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la [largeur minimale du terrain](#) peut être réduite de 40 %.

### 4.3 Terrain partiellement desservi

Le [terrain](#) sur lequel doit être érigé chaque [bâtiment principal](#) projeté doit, s'il est [partiellement desservi](#), avoir une [superficie](#) minimale de 2500 m<sup>2</sup> et une [largeur](#) minimale de 30 mètres. Si le [terrain](#) en question est situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est de 20 mètres et plus égal ou inférieur à 30 mètres, alors la [largeur](#) minimale du [terrain](#) peut être réduite à un minimum de 15 mètres.

### 4.4 Terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Les [terrains](#) situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de 300 mètres d'un [lac](#), ceux situés à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un [cours d'eau](#) à [débit régulier](#) et les [terrains](#) riverains aux [lacs](#) et [cours d'eau](#) à [débit régulier](#) ou [intermittent](#) devront respecter les [superficiés](#) et dimensions minimales suivantes :

- 1) Le [terrain non desservi](#), doit avoir une [superficie](#) minimale de 4000 m<sup>2</sup>, une [largeur](#) minimale de 50 mètres et une [profondeur](#) minimale de 75 mètres (sans être inférieur à 60 mètres). Si le [terrain](#) en question est situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la [largeur](#) minimale du [terrain](#) peut être réduite à un minimum de 30 mètres.
- 2) Si le [terrain](#) est [partiellement desservi](#), la [superficie](#) minimale doit être de 3000 m<sup>2</sup>, alors que la [largeur](#) minimale doit être de 40 mètres avec une [profondeur](#) de 75 mètres (sans être inférieur à 60 mètres). Si le [terrain](#) en question est situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la [largeur](#) minimale du [terrain](#) peut être réduite à un minimum de 15 mètres.

#### 4.5 Terrains en bordure de la route 234

Le [terrain](#) riverain à la route 234 et situé à l'extérieur du [périmètre d'urbanisation](#) sur lequel doit être érigé chaque [bâtiment principal](#) projeté doit avoir une [superficie](#) minimale de 4 500 m<sup>2</sup> et une [largeur](#) minimale de 75 mètres. La [largeur](#) minimale doit être respectée sur toute la [profondeur](#) nécessaire pour respecter la [superficie](#) minimum du [terrain](#), sauf s'il s'agit d'un [terrain](#) situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la [largeur minimale du terrain](#) peut être réduite à 45 mètres.

Tableau 4.5 : Résumé des superficies et dimensions des terrains

<a href="#">Terrain</a>	<a href="#">Superficie</a> minimale (m <sup>2</sup> )	<a href="#">Largeur</a> minimale (m)	<a href="#">Profondeur</a> minimale (m)
<a href="#">Non desservi</a> pour les <a href="#">terrains</a> riverains.	4000	50	75
<a href="#">Non desservi</a>	3000	75	-
<a href="#">Partiellement desservi</a>	2000	25	75
<a href="#">Partiellement desservi</a> pour les <a href="#">terrains</a> riverains.	3000	40	75
Riverain à la route 234 et à l'extérieur du <a href="#">périmètre d'urbanisation</a>	4 500	75	-

#### 4.6 Terrain destiné à des fins d'utilité publique

Un [terrain](#) destiné à être occupé par un [bâtiment](#) ou une [construction](#) servant à des fins d'[utilité publique](#) peut faire l'objet d'une [opération cadastrale](#) sans être tenu de respecter les normes minimales exigées.

## Chapitre 5 : Privilèges au lotissement

### 5.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants (art. 256.1 L.A.U.)

Un permis autorisant une [opération cadastrale](#) ne peut être refusé à l'égard d'un [terrain](#) qui, le 31 mai 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 dispositions du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Le 31 mai 1983, la [superficie](#) et les dimensions de ce [terrain](#) lui permettent de respecter, les exigences relatives aux [opérations cadastrales](#) applicables à cette date et
- 2) Un seul [lot](#) résulte de l'[opération cadastrale](#), sauf si le [terrain](#) est compris sur plusieurs [lots](#) originaux, auquel cas un seul [lot](#) par [lot](#) originaire résulte de l'[opération cadastrale](#).

### 5.2 Assiette d'une construction (art. 256.2 L.A.U.)

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 dispositions du Règlement de lotissement, à l'égard d'un [terrain](#) qui respecte les conditions suivantes :

- 1) Le 31 mai 1983, ce [terrain](#) ne formait pas un ou plusieurs [lots](#) distincts sur les plans officiels du cadastre.
- 2) Le 31 mai 1983, 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.
- 3) 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](#) originaux d'un seul [lot](#) par [lot](#) originaire.

Les paragraphes 1) et 2) s'appliquent même dans le cas où la [construction](#) est détruite par un sinistre après le 31 mai 1983.

### 5.3 Résidu d'un terrain à la suite d'une expropriation (art. 256.3 L.A.U.)

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 dispositions relatives au [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, et
- 2) Qui immédiatement avant cette acquisition avait une [superficie](#) et des dimensions

suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'un privilège au [lotissement](#) décrit dans ce chapitre.

L'[opération cadastrale](#) doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul [lot](#) ou lorsque le [terrain](#) est compris dans plusieurs [lots](#) originaires, d'un seul [lot](#) par [lot](#) originaire.

#### 5.4 Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire

Un [lot](#) dérogatoire peut être agrandi ou modifié sans respecter les normes minimales de [lotissement](#) prévues au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Il est impossible de créer un [lot](#) conforme aux normes de [lotissement](#) prévues.
- 2) Le [lot](#) est protégé par un privilège au lotissement tel que décrit au chapitre 5 du présent règlement.
- 3) La [superficie](#) et les dimensions du nouveau [lot](#) créé sont égales ou supérieures à la [superficie](#) et aux dimensions initiales du [lot](#).
- 4) L'[opération cadastrale](#) ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un [lot](#) adjacent.
- 5) L'[opération cadastrale](#) ne doit pas avoir pour effet de rendre les [lots](#) non conformes à une autre disposition d'un [Règlement d'urbanisme](#).

## Chapitre 6 : Les sanctions et recours

### 6.1 Infraction au règlement

Toute personne qui agit en contravention au Règlement de lotissement commet une infraction :

Est coupable d'une infraction la personne qui :

- 1) Omet de se conformer à l'une des dispositions du règlement de lotissement.
- 2) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis requis.
- 3) Fait, falsifie ou modifie tout permis requis.
- 4) Refuse de recevoir le [fonctionnaire désigné](#) qui en fait la demande ou refuse de lui donner accès aux immeubles qu'il doit inspecter en vertu des [règlements d'urbanisme](#).

