

RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT –
NUMÉRO 2025-
089



VILLAGE SAINT-PIERRE

Table des matières

1.0	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
1.1	Dispositions déclaratoires.....	4
1.1.1	Titre et numéro du règlement.....	4
1.1.2	Abrogation et remplacement.....	4
1.1.3	Entrée en vigueur.....	4
1.1.4	Territoire et personnes assujetties.....	4
1.2	Dispositions administratives.....	4
1.2.1	Application du règlement.....	4
1.2.2	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	4
1.2.3	Contraventions, pénalités et recours.....	4
1.2.4	Interrelation entre les règlements d’urbanisme.....	4
1.3	Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1	Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles.....	5
1.3.2	Unités de mesure.....	5
1.3.4	Structure du règlement.....	5
1.3.5	Terminologie.....	5
1.3.6	Validité du règlement.....	5
2.0	DISPOSITIONS RELATIVES À L’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
2.1	Domaine d’application.....	6
2.2	Présentation d’un plan de lotissement.....	6
2.3	Conditions générales préalables à l’approbation.....	6
2.3.1	Cession de rues.....	6
2.3.2	Paiement des taxes municipales.....	6
2.3.3	Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parc, terrain de jeux ou espaces naturels.....	6
	La valeur du terrain faisant l’objet de l’opération cadastrale est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif. Elle correspond à la valeur inscrite au rôle d’évaluation multipliée par le facteur du rôle établi conformément à l’article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.).....	8
2.4	Effet de l’émission d’un permis de lotissement.....	8

3.0	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET SENTIERS DE PIÉTONS.....	9
3.1	Classification.....	9
3.2	Emprise.....	9
3.3	Intersection.....	9
3.4	Cul-de-sac.....	9
3.5	Sentier de piétons.....	9
3.6	Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau.....	10
4.0	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	11
4.1	Orientation des terrains.....	11
4.2	Superficie et dimensions minimales.....	11
4.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS.....	12
4.3.1	Domaine d'application.....	12
4.3.2	Morcellement d'un îlot déstructuré.....	12
4.4	Cas du cadastre horizontal et vertical relativement à la copropriété d'immeuble.....	13
5.0	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES.....	14
5.1	Lot protégé par droit acquis.....	14
5.2	Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire.....	14
5.3	Utilisation d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis.....	14
6.0	PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	15

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement numéro 2025-089 ».

1.1.2 Abrogation et remplacement

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement, dont le Règlement de lotissement numéro 05-91, ainsi que ses amendements.

1.1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

1.3.4 Territoire et personnes assujetties

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Village Saint-Pierre; il est opposable à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout individu.

1.2 Dispositions administratives

1.2.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général et greffier-trésorier de la Municipalité.

1.2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement administratif d'urbanisme en vigueur.

1.2.3 Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement administratif en vigueur.

1.2.4 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le Règlement de lotissement numéro 2025-089 constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les

autres règlements adoptés par la Municipalité de Village Saint-Pierre dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

1.3 Dispositions interprétatives

1.3.1 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.3.2 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI).

1.3.4 Structure du règlement

1.0 TITRE DU CHAPITRE

1.1 Titre de la section

Texte de l'alinéa

- 1) Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.1.1 Titre de l'article

Texte de l'alinéa

- 1) Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.3.5 Terminologie

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 2025-088 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.3.6 Validité du règlement

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Ainsi, si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

2.0 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Domaine d'application

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

2.2 Présentation d'un plan de lotissement

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale doit au préalable soumettre à l'officier désigné par la Municipalité un plan de lotissement; si ce plan prévoit un nouveau tracé de rue, ce plan doit faire l'approbation du Conseil.

2.3 Conditions générales préalables à l'approbation

2.3.1 Cession de rues

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan de lotissement, s'engager à céder gratuitement l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publique. Cet engagement doit faire l'objet d'une entente à intervenir entre la Municipalité de Village Saint-Pierre et le promoteur.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Municipalité à accepter la cession des rues ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction, ainsi que d'entretien de la rue avant sa cession.

2.3.2 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3.3 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parc, terrain de jeux ou espaces naturels

1) Dispositions générales

L'ensemble du terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale, y compris les rues, fait partie du calcul de la superficie de terrain qui doit être cédé ou de la somme qui doit être versée.

Le propriétaire doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir l'une ou l'autre des obligations suivantes telles que décidées par le Conseil:

- a) La cession d'un ou plusieurs terrains d'une superficie équivalente à 10 % du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. Le Conseil et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site faisant partie de l'opération cadastrale;
- b) Le versement d'une somme d'argent équivalente à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;
- c) La cession d'un ou plusieurs terrains et le versement d'une somme d'argent. Les valeurs cumulées du ou des terrains cédés et la somme versée doivent représenter 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2) Dispositions particulières

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- a) L'opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- c) L'identification cadastrale d'un terrain constituant l'assiette d'un bâtiment principal déjà construit;
- d) L'opération cadastrale découlant d'une expropriation;
- e) L'identification cadastrale d'un terrain utilisé à des fins publiques;
- f) Une opération de fusion de lots;
- g) Une opération cadastrale en zone agricole.

Les dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels s'appliquent lors d'une demande de permis de construction pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

3) Valeur du terrain

La valeur du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif. Elle correspond à la valeur inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.).

2.4 Effet de l'émission d'un permis de lotissement

L'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.

L'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Municipalité, et notamment :

- 1) l'émission n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés et ne signifie en aucun temps la possibilité de construction;
- 2) l'émission n'entraîne aucune obligation pour la Municipalité d'accepter la cession de l'assiette d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles;
- 3) l'émission n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

3.0 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET SENTIERS DE PIÉTONS

3.1 Classification

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, soit les rues locales, les collectrices et les artères.

3.2 Emprise

Toute rue ou voie d'accès prévue à un plan de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, les dimensions d'emprise ci-après prescrites :

- 1) rue locale : 15 à 20 mètres;
- 2) rue collectrice : 20 à 30 mètres;
- 3) artère : plus de 30 mètres.

3.3 Intersection

L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est de 6 mètres dans un secteur résidentiel et de 15 mètres dans une zone industrielle.

Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres et les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres.

3.4 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac doivent, à l'extrémité sans issue, se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 15 mètres.

3.5 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 2.5 mètres.

3.6 Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau

La distance minimale prescrite entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est établie à 75 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères publics ou permettant la traverse d'un lac ou d'un cours d'eau.

4.0 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d’emprise de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

4.2 Superficie et dimensions minimales

Afin de répondre à des objectifs de sécurité et de salubrité publique, les normes minimales suivantes, portant sur les opérations cadastrales en milieu partiellement desservi ou non desservi, s’appliquent sur tout le territoire.

Il est à noter que la mise en commun d’une installation de prélèvement d’eau ou d’une installation septique ne permet pas la réduction des normes minimales apparaissant au tableau suivant :

Localisation et type de service	Superficie	Largeur sur la ligne avant ⁽¹⁾	Profondeur moyenne	Distance entre une route et un cours d’eau ou un lac ⁽²⁾
Lot situé à l’intérieur du corridor riverain ⁽³⁾				
Lot riverain sans aqueduc ni égout	4 000 m ²	50 m	75 m	75 m ⁽⁶⁾
Lot non riverain sans aqueduc ni égout	4 000 m ²	50 m	50 m	
Lot riverain avec aqueduc ou égout ⁽⁴⁾	2 000 m ²	30 m	75 m	75 m ⁽⁶⁾
Lot non riverain avec aqueduc ou égout ⁽⁴⁾	2 000 m ²	25 m	45 m	
Lot riverain avec aqueduc et égout ⁽⁴⁾ - usage industriel	700 m ² 1 500 m ²	20 m	45 m ⁽⁵⁾	45 m ⁽⁶⁾
Lot non riverain avec aqueduc et égout ⁽⁴⁾ - usage industriel	600 m ² 900 m ²	15 m	30 m	
Lot totalement situé à l’extérieur du corridor riverain ⁽³⁾				
Sans aqueduc ni égout	3 000 m ²	50 m	30 m	
Avec aqueduc ⁽⁴⁾	1 500 m ²	25 m	30 m	
Avec égout ⁽⁴⁾	1 500 m ²	25 m	30 m	
Avec aqueduc et égout ⁽⁴⁾ - usage résidentiel - usage industriel	400 m ² 900 m ²	20 m 25 m	20 m	

Notes :

- (1) Les lots 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 soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue;
- (2) Dans le cas d'un lot riverain, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral et de la limite de l'emprise de la route;
- (3) La notion du corridor riverain s'applique sur une distance de 300 m de tous les lacs indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 m de tous les cours d'eau dont le bassin versant est égal ou supérieur à 20 km². Pour les cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 km², les présentes normes s'appliquent uniquement aux lots riverains;
- (4) Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément aux lois et règlements applicables;
- (5) Dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement (règlement MRC 31-1986), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire;
- (6) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 m. Elle peut être réduite 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 fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la rive.

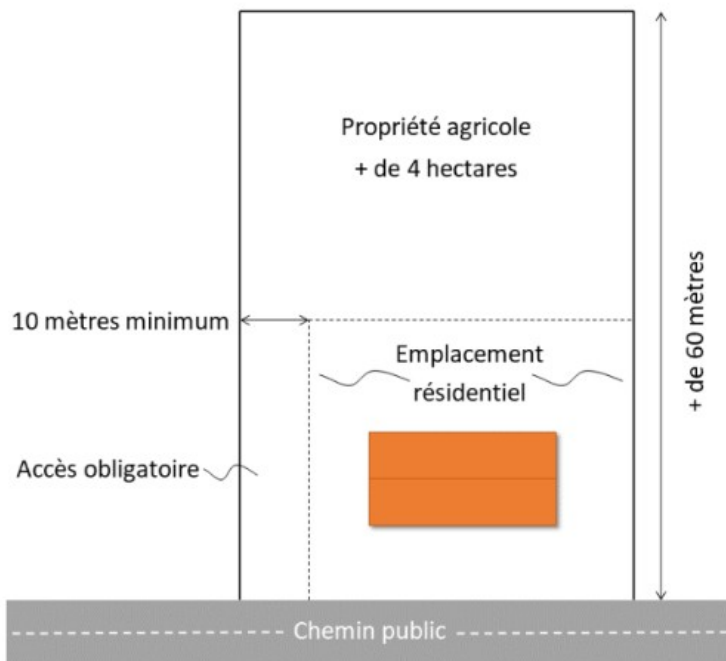
4.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

4.3.1 Domaine d'application

La présente section s'applique aux îlots déstructurés apparaissant au plan de zonage.

4.3.2 Morcellement d'un îlot déstructuré

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front de chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.



4.4 Cas du cadastre horizontal et vertical relativement à la copropriété d'immeuble

Malgré toute disposition contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé.

5.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES

5.1 Lot protégé par droit acquis

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il rencontre l'une des conditions suivantes :

- 1) Il constituait un lot distinct le jour de son immatriculation faite en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c.R-3.1);
- 2) Les dispositions des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1)

5.2 Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis est permis aux conditions suivantes :

- 1) l'agrandissement d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogatoire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire;
- 2) la modification de la configuration d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans le cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire;
- 3) la modification d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie ne doit pas avoir pour effet d'aggraver ou d'accroître le caractère dérogatoire du lot ou des lots concernés, et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire;
- 4) la modification d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un immeuble.

5.3 Utilisation d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut faire l'objet d'une construction pourvu que toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de construction soient respectées.

6.0 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions concernant les infractions, sanctions et recours contenues dans le règlement administratif d'urbanisme numéro 2025-091 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le _____

ENTRÉE EN VIGUEUR le _____

Roland Charest, MAIRE _____

Marie-Claude Parent, directrice générale et greffière-trésorière _____