



MUNICIPALITÉ DE YAMASKA

Règlement de lotissement N° : RY-81-2015



Source de la photo: Google Street View

Remplacement du Règlement de lotissement n° RY-21-2006, le 1^{er} juin 2015



gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils

5000, 3e Avenue Ouest, bureau 204,
Québec, G1H 7J1

tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632

service@groupe-gsp.com

MUNICIPALITÉ DE YAMASKA

MRC DE PIERRE-DE SAUREL

PROVINCE DE QUÉBEC

Règlement N° RY-81-2015

Règlement visant à remplacer le Règlement de lotissement numéro RY-21-2006 suite à la révision quinquennale du Plan d'urbanisme

AVIS DE PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT DONNÉ LE	2015
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT LE	2015
TRANSMISSION À LA MRC DU PROJET DE RÈGLEMENT LE	2015
AVIS PUBLIC DE L'ASSEMBLÉE DE CONSULTATION LE	2015
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION LE.....	2015
ADOPTION DU RÈGLEMENT LE.....	2015
TRANSMISSION À LA MRC DU RÈGLEMENT (ET/OU AVIS) LE	2015
APPROBATION PAR LA MRC LE	2015
APPROBATION PAR LES PERSONNES HABILES À VOTER.....	2015
AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT LE	2015

AUTHENTIFIÉ PAR :

Karine Lussier
Directrice générale et secrétaire-trésorière

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE YAMASKA DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES1

1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1.1.1	Titre du règlement	3
1.1.2	Territoire assujetti	3
1.1.3	Validité	3
1.1.4	But	3
1.1.5	Entrée en vigueur	3
1.1.6	Champ d'application	3
1.1.7	Dimension et mesure	4
1.1.8	Respect des lois et des règlements	4
1.1.9	Abrogation des règlements antérieurs	4
1.2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
1.2.1	Officier responsable	4
1.2.2	Pouvoirs de l'inspecteur	4
1.2.3	Obligation du propriétaire, du locataire ou de l'occupant	5
1.2.4	Dispositions pénales et recours	5
1.2.4.1	Infraction	5
1.2.4.2	Initiative d'une poursuite judiciaire	5
1.3	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES ET AUX VOIES DE CIRCULATION.....7

2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	9
2.1.1	Principes de base applicables à toute opération cadastrale	9
2.2	VOIES DE CIRCULATION ET PLACES PUBLIQUES	9
2.2.1	Dispositions générales relatives aux voies de circulation et aux places publiques	9
2.2.2	Cession de rues	9
2.2.3	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	9
2.2.4	Tracé des rues en fonction des boisés	10
2.2.5	Emprise de rue	10
2.2.6	Virage, pente de rue, angle d'intersection et visibilité	10
2.2.7	Courbe de raccordement d'une intersection	11
2.2.8	Rue en impasse (cul-de-sac)	12
2.2.9	Rue en "tête de pipe"	12

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET AUX TERRAINS13

3.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÎLOTS	15
3.2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TERRAINS	15
3.2.1	Interprétation quant à la dimension et à la superficie d'un terrain	15
3.2.2	Orientation des terrains	15
3.2.3	Largeur minimale d'un terrain d'angle desservi	15

3.3	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU LOTISSEMENT EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES.....	16
3.3.1	Dispositions particulières relatives au lotissement de tout terrain à l'intérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac.....	16
3.3.2	Dispositions particulières relatives au lotissement de tout terrain à l'extérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac.....	17
3.3.3	Zone exposée aux glissements de terrain	17
3.4	ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT	18
3.4.1	Assouplissement à l'intérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac.....	18
3.4.2	Assouplissement à l'extérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau et de 300 m d'un lac.....	19
3.4.3	Assouplissement relatif à un terrain enclavé partiellement desservi	19
 CHAPITRE 4		
	NORMES RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS	
	DÉROGATOIRES	21
4.1	PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS	23
4.2	AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE.....	23
4.3	DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE.....	24
 CHAPITRE 5		
	CONTRIBUTION AUX FINS D'ÉTABLIR DES PARCS LORS D'UNE	
	OPÉRATION CADASTRALE.....	25
5.1	CESSION DE TERRAIN OU VERSEMENT D'UNE SOMME LORS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	27
 CHAPITRE 6		
	DISPOSITIONS FINALES	29
6.1	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	31

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est désigné sous le titre "Règlement de lotissement" et porte le numéro RY-81-2015.

1.1.2 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Yamaska.

1.1.3 Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble, de même que chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa et sous-alinéa par sous-alinéa, de manière, à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa du règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.1.4 But

Le règlement a pour but de promouvoir le bien commun et notamment la sécurité des personnes et des immeubles, la qualité et la protection de l'environnement et l'économie des fonds publics. À cette fin, il vise à assurer un aménagement rationnel du territoire :

- a) en fixant un ensemble de règles générales et de procédures ainsi que les normes à suivre pour effectuer ou prohiber, selon le cas, une opération cadastrale;
- b) en spécifiant le mode de subdivision des terrains;
- c) en exigeant que soient réservés des espaces à des fins de parcs ou de terrain de jeux publics, de même qu'en prescrivant des conditions à cet effet.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la municipalité.

1.1.5 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (A-19.1).

1.1.6 Champ d'application

Tout projet d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions de ce règlement.

Malgré le paragraphe précédent, une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1040 du Code civil du Québec n'est pas soumise aux dispositions de ce règlement.

Malgré le premier paragraphe, tout projet d'opération cadastrale d'annulation, de correction et de remplacement de numéro de terrains n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains n'est pas soumis aux dispositions de ce règlement, à l'exception de celles concernant l'obligation d'obtenir un permis de lotissement.

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient privées ou publiques et que le projet prévoit le lotissement d'un seul ou de plusieurs terrains, doit être conforme aux dispositions du présent règlement

1.1.7 Dimension et mesure

Toute dimension et mesure employée dans ce règlement est exprimée en unité du Système international (SI) (système métrique). Toutefois, dans certains cas et à titre de référence seulement, une dimension et mesure peut également être exprimée en Système impérial. En cas de différence entre une unité de mesure et l'autre, la dimension ou mesure en Système international (SI) prévaut.

1.1.8 Respect des lois et des règlements

En cas d'incompatibilité, les dispositions des règlements provinciaux ou fédéraux prévalent sur celles du présent règlement.

1.1.9 Abrogation des règlements antérieurs

Le Règlement de lotissement numéro RY-21-2006 ainsi que tous ses amendements sont abrogés et remplacés par le présent règlement.

Est également abrogée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur incompatible avec une disposition du présent règlement.

1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.2.1 Officier responsable

La responsabilité de l'administration et de l'application du présent règlement relève de l'inspecteur. L'inspecteur est autorisé à appliquer le présent règlement.

1.2.2 Pouvoirs de l'inspecteur

L'inspecteur exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment, il peut :

1. à toute heure raisonnable, visiter et examiner tout immeuble pour constater si ce règlement est respecté;
2. émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
3. émettre tout permis prévu à ce règlement;
4. faire rapport au Conseil des permis émis;
5. mettre en demeure le propriétaire ou son mandataire de cesser une opération cadastrale qui contrevient à ce règlement;

6. recommander de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
7. aviser le Conseil de toute infraction au présent règlement;
8. surveiller et contrôler les opérations de tracés de rues et les opérations cadastrales et la planification générale du territoire conformément aux prescriptions du présent règlement.

1.2.3 Obligation du propriétaire, du locataire ou de l'occupant

Tout propriétaire, locataire ou occupant doit :

1. permettre à tout inspecteur d'avoir accès à l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis à toute heure raisonnable en vue de s'assurer de l'application et de l'exécution du présent règlement;
2. fournir à l'inspecteur tout plan, avis et document exigé par le présent règlement.

1.2.4 Dispositions pénales et recours

1.2.4.1 Infraction

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction est constatée, l'inspecteur doit produire une signification par courrier recommandé, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation dans les 48 heures. Une copie de cette signification doit être transmise au Conseil municipal.

S'il n'est pas tenu compte par le contrevenant de la signification dans le délai indiqué, le Conseil municipal peut entamer des procédures conformément à la Loi.

1.2.4.2 Initiative d'une poursuite judiciaire

Quiconque commet une infraction est passible d'une amende. Le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend la cause. Cette amende ne doit pas être inférieure à 200 \$, et ne doit pas excéder, pour une première infraction, 1000 \$.

Pour une récidive, cette amende ne doit pas être inférieure à 400 \$, et ne doit pas excéder 2000 \$. Les dispositions du Code de procédure pénale s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu de ce règlement.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les dispositions interprétatives contenues dans le Règlement de zonage en vigueur font partie du présent règlement comme si elles y étaient listées.

Les définitions contenues dans l'annexe "A" du Règlement de zonage en vigueur font partie du présent règlement comme si elles y étaient listées.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES ET AUX VOIES DE CIRCULATION

2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1.1 Principes de base applicables à toute opération cadastrale

Une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) elle doit permettre la construction, sur tout terrain, d'un usage auquel ce terrain est destiné selon les dispositions du Règlement de zonage en vigueur;
- b) elle doit assurer une intégration de toute voie de circulation proposée au réseau de toute voie majeure de circulation retenue pour l'ensemble du territoire de la municipalité et prévue au plan d'urbanisme en vigueur;
- c) elle doit assurer une intégration de tout service public prévu à tout réseau en place;
- d) elle doit assurer la mise en valeur et la protection de tout site et paysage particuliers.

2.2 VOIES DE CIRCULATION ET PLACES PUBLIQUES

2.2.1 Dispositions générales relatives aux voies de circulation et aux places publiques

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement et au tracé projeté de toute voie de circulation prévue au plan d'urbanisme en vigueur.

La conception d'une opération cadastrale touchant les rues doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité et contenu au plan d'urbanisme en vigueur;
- b) elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

Le Conseil peut déterminer l'emplacement des voies de circulation publiques ou privées et des places publiques sur les terrains que les propriétaires subdivisent en terrains à bâtir; le Conseil peut également refuser tels subdivisions ou emplacements de rues ou des places publiques qui ne concordent pas avec le plan d'urbanisme en vigueur.

2.2.2 Cession de rues

Le Conseil peut exiger comme conditions préalables à l'émission d'un permis de lotissement que les terrains destinés à devenir des rues lui soient cédés par le propriétaire, et que celui-ci s'engage par acte notarié à effectuer cette cession au temps et aux conditions agréées par le Conseil.

2.2.3 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues évitera dans la mesure du possible, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis ou aux affaissements.

2.2.4 Tracé des rues en fonction des boisés

De façon générale, le tracé des rues respectera les boisés, bosquets et rangées d'arbres existants et empruntera les espaces déboisés.

2.2.5 Emprise de rue

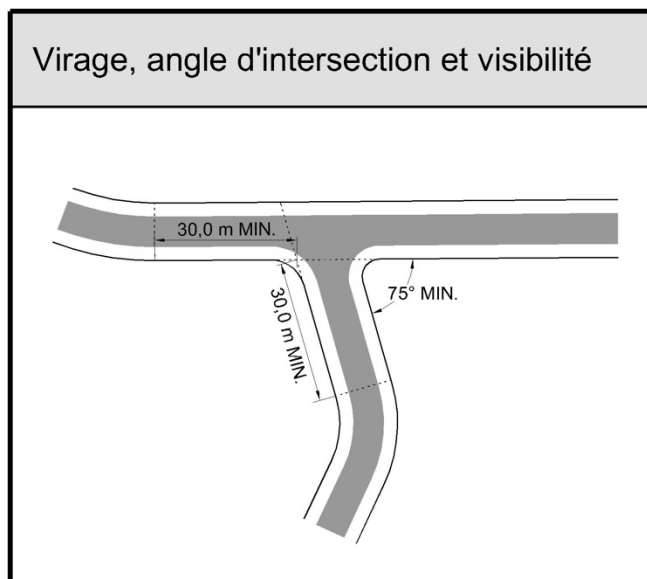
L'emprise de toute rue projetée et le prolongement de toute rue existante doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- a) Rue locale : largeur d'emprise d'au moins 15,0 m, et d'au plus 18,0 m;
- b) Rue collectrice : largeur d'emprise d'au moins 18,0 m, et d'au plus 25,0 m;
- c) Artère : largeur d'emprise d'au moins 25,0 m.

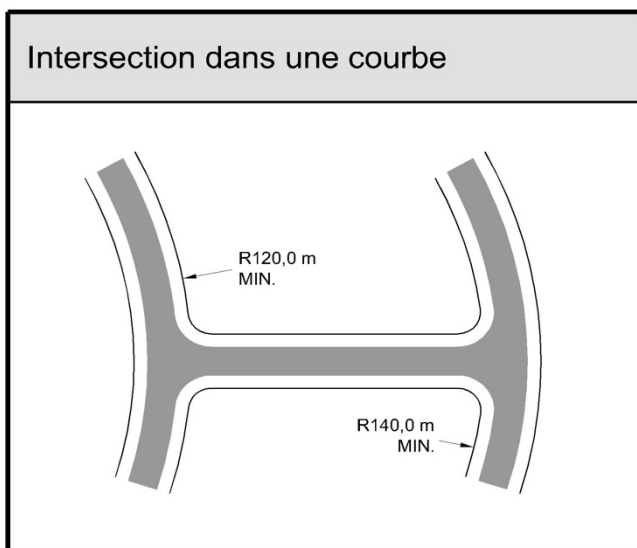
2.2.6 Virage, pente de rue, angle d'intersection et visibilité

Toute intersection et tout virage doivent être faits conformément aux dispositions suivantes :

- a) l'angle d'intersection entre 2 rues ne doit pas être inférieur à 75°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques d'une intersection le permettent, une intersection doit être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30,0 m;



- b) la pente des rues ne doit pas excéder 10%. Dans des cas exceptionnels, dus à la topographie accidentée d'un site ou à d'autres contraintes, la Municipalité peut accepter un plan prévoyant des rues ayant une pente supérieure de 2% par rapport au maximum autorisé; aux intersections et sur une distance minimale de 30,0 m, la pente maximale autorisée est de 5 %;
- c) il ne doit pas y avoir d'intersection ni du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 140,0 m ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est de moins de 120,0 m;

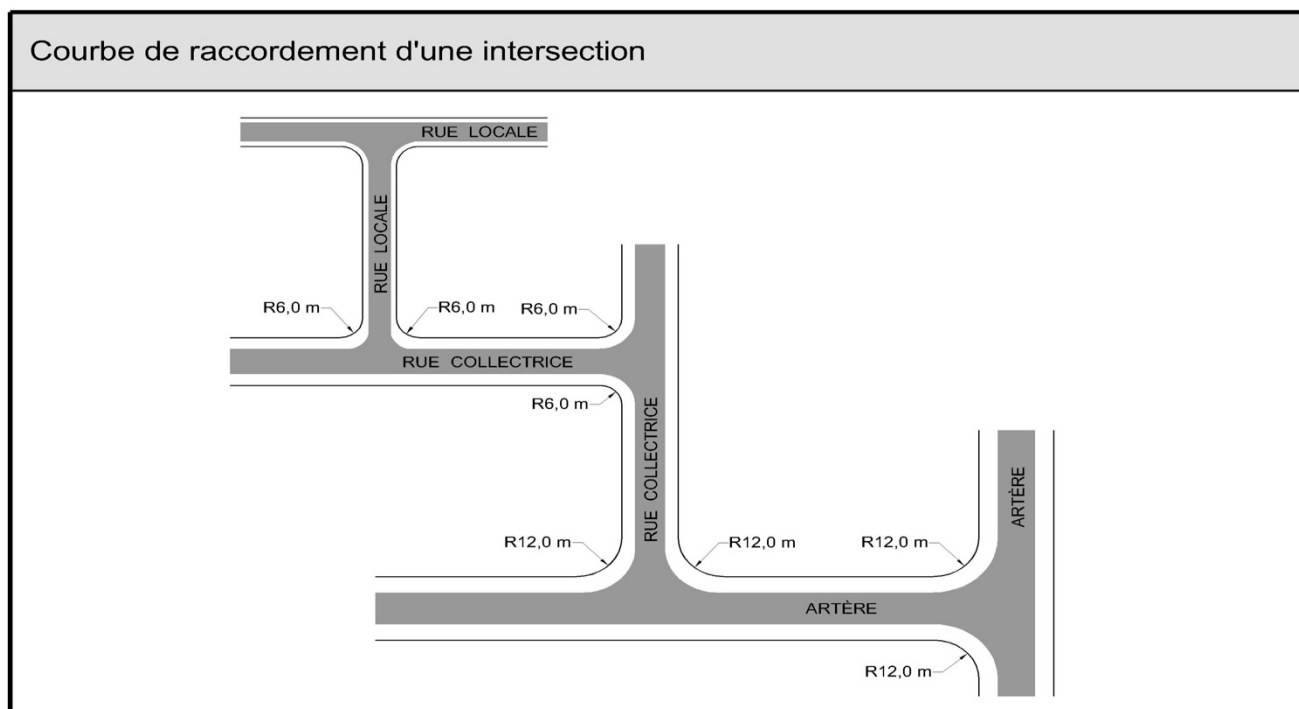


- d) les axes d'intersection de 2 rues doivent être à une distance minimale de 60,0 m l'un de l'autre, mesurée à partir des emprises les plus rapprochées.

2.2.7 Courbe de raccordement d'une intersection

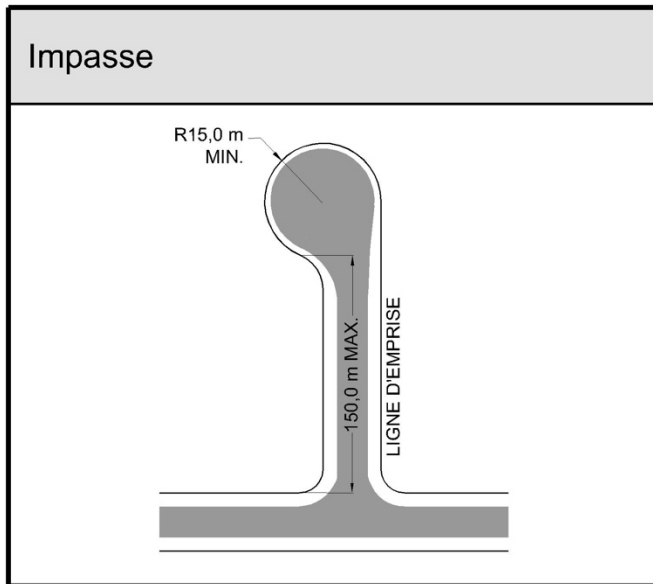
Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit :

- a) rencontre de 2 rues locales : 6,0 m;
- b) rencontre d'une rue locale et d'une collectrice ou de 2 collectrices : 6,0 m;
- c) rencontre d'une collectrice et d'une artère, ou de 2 artères : 12,0 m;
- d) toute rue dans un parc ou une zone industrielle : 12,0 m.



2.2.8 Rue en impasse (cul-de-sac)

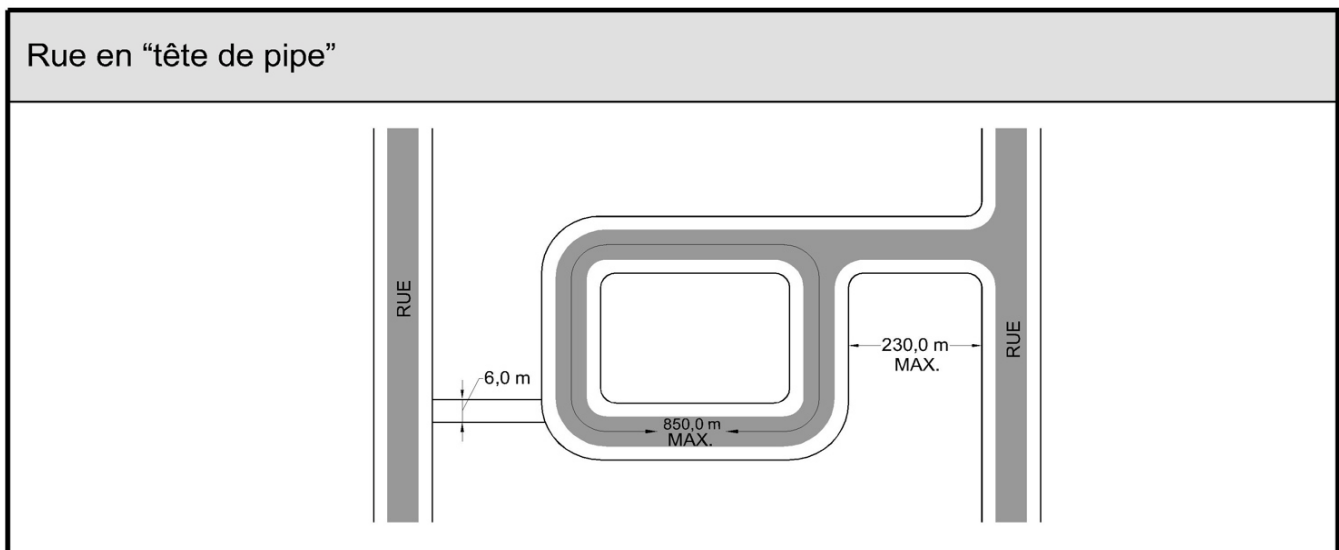
La longueur maximum d'une impasse (rue en cul-de-sac) est établie à 150,0 m, mesurée jusqu'à l'îlot de rebroussement ou au cercle de virage; le rayon de l'îlot de rebroussement ou du cercle de virage ne peut être inférieur à 15,0 m.



2.2.9 Rue en "tête de pipe"

La longueur maximum d'une rue se terminant en "tête de pipe" est de 230 m.

Le parcours d'une "tête de pipe", à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m, en longueur. De plus, un chemin d'une largeur minimale de 6,0 m servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle en "tête de pipe" à une rue voisine.



CHAPITRE 3

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS
ET AUX TERRAINS**

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÎLOTS

La largeur de tout îlot est déterminée par les dispositions concernant les dimensions de terrain contenues dans ce règlement. Cette largeur doit, dans la mesure du possible, être suffisante pour permettre 2 rangées de terrains adossées et ainsi éviter tout terrain transversal.

La longueur de tout îlot ne doit pas être supérieure à 300 m. La longueur d'un îlot peut cependant être portée à 400 m s'il est prévu un chemin carrossable d'une largeur d'emprise minimale de 6,0 m situé au centre et servant à la fois de sentiers pour piétons et de voie de secours et reliant l'îlot à une rue voisine.

3.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TERRAINS

Les dispositions du présent règlement ainsi que les articles 3.3 et 3.4 indiquent les exigences dimensionnelles et les superficies minimales pour tout terrain, ainsi que d'autres exigences applicables.

Les normes minimales relatives aux dimensions et à la superficie des terrains ne s'appliquent pas dans le cas des terrains destinés à des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

Les indications quant aux dimensions exigées au Règlement de zonage en vigueur, et notamment sur les grilles des spécifications sont à titre de référence uniquement. Les dispositions du présent règlement priment sur toute disposition incompatible ou irréconciliable du Règlement de zonage portant sur le même sujet.

3.2.1 Interprétation quant à la dimension et à la superficie d'un terrain

Lorsque le plan d'une opération cadastrale s'applique sur plus d'un lot originaire, les dimensions et la superficie de chacun des lots compris dans un lot originaire distinct peuvent être moindres que celles exigées à ce règlement, pourvu que les dimensions et la superficie additionnées de chacun des lots destinés à former ensemble un terrain soient conformes à celles exigées à ce règlement.

3.2.2 Orientation des terrains

Les lignes de terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains ou de dégager une perspective, des lignes de terrain pourront être obliques par rapport aux lignes de rue, mais en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives du terrain subdivisé sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.2.3 Largeur minimale d'un terrain d'angle desservi

La largeur minimale d'un terrain d'angle desservi doit être d'au moins 3,0 m supérieure à la largeur minimale prescrite.

3.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU LOTISSEMENT EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES

Les normes minimales des articles 3.3.1 et 3.3.2 s'appliquent au cours d'eau à débit régulier et aux lacs naturels d'une profondeur minimale de 2,0 m.

3.3.1 Dispositions particulières relatives au lotissement de tout terrain à l'intérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac

NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT POUR UN TERRAIN SITUÉ EN TOUT OU EN PARTIE À MOINS DE 100 M D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 M D'UN LAC						
Localisation du terrain	Types de service disponible	Type de bâtiment	Superficie (m ²)	Largeur (m)	Profondeur (m) ^{(1) (2)}	Distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac (m) ^{(1) (3)}
Terrain riverain	Non desservis (sans aqueduc et égout sanitaire)	Isolé, jumelé ou maison mobile	4000	50,0	75,0	75,0
	Partiellement desservis (avec aqueduc ou égout sanitaire)	Isolé, jumelé ou maison mobile	2250	30,0	75,0	75,0
	Desservi (avec aqueduc et égout sanitaire)	Isolé	810	18,0	45,0	45,0
		Jumelé	540	12,0		
		En rangée	270	6,0		
		Maison mobile	540	12,0		
Terrain non riverain	Non desservis (sans aqueduc et égout sanitaire)	Isolé, jumelé ou maison mobile	4000	50,0	75,0	Sous réserve que la distance de 75,0 m entre la voie de circulation et le cours d'eau est respectée
	Partiellement desservi (avec aqueduc ou égout sanitaire)	Isolé, jumelé ou maison mobile	2000	25,0	75,0	
	Desservi (avec aqueduc et égout sanitaire)	Isolé	810	18,0	45,0	Sous réserve que la distance de 45,0 m entre la voie de circulation et le cours d'eau est respectée
		Jumelé	540	12,0		
		En rangée	270	6,0		
		Maison mobile	540	12,0		

- (1) Dans le cas des terrains riverains, la profondeur ou la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux jusqu'à l'emprise de la voie de circulation.
- (2) Dans le cas où la voie de circulation est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 18-83 / le 25 mai 1983, la profondeur minimale des terrains pourra être réduite à 30,0 m ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.
- (3) La distance minimale exigée entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - a) La construction de voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac;

- b) La construction de rues ou de chemins prévus sur un plan d'ensemble et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, soit, selon les cas suivants :
 - Avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu, le 13 octobre 1988, pour les rivières Yamaska et David.
 - Avant l'entrée en vigueur du règlement de modification du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu numéro 173-07, le 18 juin 2007, pour les autres cours d'eau.
- c) L'élargissement, sans jamais empiéter dans la rive, de rues ou de chemins existants :
 - Avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu, le 13 octobre 1988, pour les rivières Yamaska et David.
 - Avant l'entrée en vigueur du règlement de modification du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu numéro 173-07, le 18 juin 2007, pour les autres cours d'eau.
- d) La construction d'une voie de circulation sur des terrains zonés à des fins de parc public peut se faire à 20,0 m d'un cours d'eau ou d'un lac, et ce jusqu'à une distance (ou longueur) de 20,0 m. Aussi, la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15,0 m si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15,0 m.

3.3.2 Dispositions particulières relatives au lotissement de tout terrain à l'extérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac

NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT POUR UN TERRAIN SITUÉ À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU ET À PLUS DE 300 M D'UN LAC			
Types de service disponible	Type de bâtiment	Superficie (m ²)	Largeur (m)
Terrain non desservi (sans aqueduc et égout sanitaire)	Isolé, jumelé ou maison mobile	3000	50,0
Terrain partiellement desservi (avec aqueduc ou égout sanitaire)		1500	25,0
Terrain desservi (avec aqueduc et égout sanitaire)	Isolé	540	18,0
	Jumelé	360	12,0
	En rangée	180	6,0
	Maison mobile	360	12,0

3.3.3 Zone exposée aux glissements de terrain

En zone exposée aux glissements de terrain, aucun permis de lotissement ne peut être accordé à moins que les points suivants ne soient respectés. Ces normes ne s'appliquent pas aux terrains dont la superficie située à l'extérieur d'une zone exposée aux glissements de terrain et de la zone tampon contiguë est suffisamment grande pour qu'une construction et ses dépendances puissent y être implantées en conformité avec la Loi sur la qualité de l'environnement (Q-2).

DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS EN ZONE EXPOSÉE AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN		
Zone de risque élevé	Zone de risque moyen	Zone de risque faible
Aucun permis n'est autorisé	Permis uniquement lorsqu'une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence. Superficie minimale du terrain : 4 000 m ²	Superficie minimale du terrain : 6 000 m ²

La délimitation des zones exposées aux glissements de terrain de même que l'identification de l'importance du risque se font à partir des documents produits par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, en l'occurrence le Rapport numéro DV 83-04 "Zones exposées aux mouvements de terrain le long de la rivière Yamaska, entre Yamaska et Saint-Hyacinthe", incluant une cartographie au 1:20 000.

3.4 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT

Afin de s'adapter aux conditions locales tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par les normes énumérées aux sections précédentes, ainsi que pour tenir compte de certaines situations particulières ne permettant pas de rencontrer les normes minimales requises pour un terrain et par le fait même pouvant empêcher une opération cadastrale, l'assouplissement des normes pourrait être autorisé dans le Règlement de lotissement selon les modalités des articles 3.4.1, 3.4.2 et 3.4.3.

Les normes minimales des articles 3.4.1 et 3.4.2 s'appliquent au cours d'eau à débit régulier et aux lacs naturels d'une profondeur minimale de 2,0 m.

Les normes d'assouplissement qui suivent ne s'appliquent pas à un terrain situé dans une zone exposée aux glissements de terrain.

3.4.1 Assouplissement à l'intérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac

À l'intérieur d'une bande de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dimensions peuvent être réduites aux dimensions suivantes :

ASSOUPPLISSEMENT AUX NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT POUR UN TERRAIN SITUÉ EN TOUT OU EN PARTIE À MOINS DE 100 M D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 M D'UN LAC					
Localisation du terrain	Types de service disponible	Superficie (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur (m) (1) (2)	Distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac (m) (1) (3)
Terrain riverain	Non desservis (sans aqueduc et égout sanitaire)	3700	45,0	60,0	60,0
	Partiellement desservis (avec aqueduc ou égout sanitaire)	1875	30,0	60,0	60,0
Terrain non riverain	Non desservis (sans aqueduc et égout sanitaire)	3700	45,0	60,0	Sous réserve que la distance de 75,0 m entre la voie de circulation et le cours d'eau est respectée
	Partiellement desservi (avec aqueduc ou égout sanitaire)	1875	25,0	60,0	

- (1) La distance minimale exigée entre une route et un cours d'eau ou un lac ne s'applique pas dans les cas suivants :
- La construction de voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac;

- b) La construction de rues ou de chemins prévus sur un plan d'ensemble et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, soit, selon les cas suivants :
 - Avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu, le 13 octobre 1988, pour les rivières Yamaska et David.
 - Avant l'entrée en vigueur du règlement de modification du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu numéro 173-07, le 18 juin 2007, pour les autres cours d'eau.
- c) L'élargissement, sans jamais empiéter dans la rive, de rues ou de chemins existants :
 - Avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu, le 13 octobre 1988, pour les rivières Yamaska et David.
 - Avant l'entrée en vigueur du règlement de modification du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu numéro 173-07, le 18 juin 2007, pour les autres cours d'eau considérés.
- d) La construction d'une voie de circulation sur des terrains zonés à des fins de parc public peut se faire à 20,0 m d'un cours d'eau ou d'un lac, et ce jusqu'à une distance (ou longueur) de 20,0 m. Aussi, la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15,0 m si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15,0 m.

3.4.2 **Assouplissement à l'extérieur d'une bande de 100 m en bordure d'un cours d'eau et de 300 m d'un lac**

À l'extérieur d'une bande de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dimensions des terrains peuvent être réduites aux dimensions suivantes :

ASSOUPLEMENT AUX NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT POUR UN TERRAIN SITUÉ À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU ET À PLUS DE 300 M D'UN LAC		
Types de service disponible	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)
Terrain non desservi (sans aqueduc et égout sanitaire)	2800	45,0
Terrain non desservi en zone agricole permanente ⁽¹⁾ (sans aqueduc et égout sanitaire)	2500	45,0
Terrain partiellement desservi (avec aqueduc, mais sans égout sanitaire)	1400	22,5
Terrain partiellement desservi (avec égout sanitaire, mais sans aqueduc)	1000	20,0

- (1) La zone agricole permanente est la zone décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (P-41.1). Les particularités associées à cette zone tiennent compte de la reconnaissance des droits acquis donnée à l'exploitant ou la propriété en ce qui a trait au morcellement de terrain sur une superficie maximale de 5 000 m²;

3.4.3 **Assouplissement relatif à un terrain enclavé partiellement desservi**

Dans le cas d'un terrain enclavé partiellement desservi et sur lequel la largeur des terrains résultant d'un morcellement est légèrement inférieure à la norme minimale exigée, la largeur requise pourra être réduite jusqu'à un maximum de 10 % en autant que la norme relative à la superficie minimale exigée soit respectée et que les eaux usées puissent être épurées de façon adéquate. Pour ce faire, si la pente du terrain est plus de 5% d'inclinaison, elle ne pourra s'écarter du terrain de plus de 5 degrés par rapport à l'axe longitudinal du terrain.

CHAPITRE 4

**NORMES RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET
AUX TERRAINS DÉROGATOIRES**

4.1 PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du Règlement de lotissement.

Malgré les normes de lotissements du présent règlement, un permis de lotissement pourra être émis dans les cas suivants :

1. Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivant du Code civil du Québec de 1994;
2. Lorsque l'opération cadastrale est réalisée pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées;
3. Lorsque le terrain était, le 24 mai 1983, l'objet d'un ou plusieurs actes enregistrés décrivant les tenants et aboutissants à la condition que le 24 mai 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date pour le territoire où est situé le terrain (article 256.1, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - A-19.1);
4. Lorsque le terrain était, le 24 mai 1983, l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droit acquis. Cette disposition s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 24 mai 1983 (article 256.2, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme A-19.1);
5. Lorsque le terrain constitue le résidu d'un terrain 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 qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale (article 256.3, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme A-19.1);
6. Lorsque l'opération cadastrale a pour objet de rendre conforme un terrain dérogatoire;
7. Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (A-19.1) et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions;
8. Lors de la cession, à une municipalité ou à un ministère, d'un terrain à des fins de parc, de terrain de jeux, de chemin ou de rue.

4.2 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire, existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, peut être agrandi ou modifié à l'égard de ses dimensions et de sa superficie si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) un seul terrain distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- b) l'agrandissement d'un terrain dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un terrain adjacent quant à ses dimensions ou de rendre dérogatoire un terrain adjacent conforme;
- c) lors de l'opération cadastrale, une partie du terrain dérogatoire peut se détacher dudit terrain à la condition que l'on y greffe une autre partie dont la superficie est égale ou supérieure à celle s'en détachant.

4.3 DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE

Le tableau qui suit indique les exigences relatives à la superficie d'un terrain bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (P-41.1).

	USAGE DU GROUPE "HABITATION (H)"	TOUT AUTRE USAGE, SAUF UN USAGE DU GROUPE "HABITATION (H)"
Superficie minimale	3 000 m ²	3 000 m ²
Superficie maximale	5 000 m ²	10 000 m ²

CHAPITRE 5

CONTRIBUTION AUX FINS D'ÉTABLIR DES PARCS LORS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

5.1 **CESSION DE TERRAIN OU VERSEMENT D'UNE SOMME LORS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Les conditions suivantes sont préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale:

- a) le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité soit 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 au maintien d'un espace naturel, soit à verser une somme à la Municipalité ou soit à prendre un tel engagement et à effectuer un tel versement. Toutefois, les cas suivants ne sont pas soumis à cette exigence :
 - les opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en argent ou en terrain a déjà été versé à la Municipalité;
 - la nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà bâti, sans créer de nouveaux terrains à bâtir;
 - les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
 - une opération cadastrale visant une propriété publique utilisée par la Municipalité;
 - l'identification cadastrale des terrains déjà subdivisés par tenants et aboutissants, mais sans en changer les dimensions;
 - une annulation, une correction et un remplacement de numéros de terrains n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains.
- b) le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, 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;
- c) le présent règlement doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site;
- d) pour toute superficie et pour toute catégorie de terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale :
 - dans le cas où il y a uniquement cession, la superficie du terrain devant être cédé doit correspondre à 10 % de la superficie totale du site;
 - dans le cas où il y a uniquement versement, la somme versée doit correspondre à 10 % de la valeur du site;
 - dans le cas d'une cession d'une partie de terrain et d'un versement par le propriétaire, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doivent correspondre à 10 % de la valeur du site.
- e) une entente, survenant entre la Municipalité et propriétaire, sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu de l'alinéa b) du présent article, prime sur toute règle de calcul établie en vertu de l'alinéa d) du présent article;
- f) la valeur du terrain devant être cédé ou la valeur du site est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;

Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité;

- g) malgré l'alinéa f), la valeur du terrain peut être établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation;

Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, au moment de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, l'alinéa f) du présent article s'applique;

- h) un terrain cédé en application du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé par le présent article, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce Règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À YAMASKA LE 1^{ER} JUIN 2015.

EN VIGUEUR LE _____ 2015.

Louis R. Joyal
Maire

Karine Lussier
Directrice générale et secrétaire-trésorière