

RÈGLEMENT NUMÉRO 2009-02 SUR LE LOTISSEMENT.

ATTENDU QUE la MRC de Matane a révisé son schéma d'aménagement et qu'en conformité avec les articles 58 et 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal a l'obligation de rendre conforme son règlement de lotissement au schéma d'aménagement révisé et à ses amendements;

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer selon les dispositions de la Loi;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-René-de-Matane a annexé des parties du territoire de la ville de Matane et de la municipalité de Sainte-Paule;

ATTENDU QUE les anciens règlements de lotissement sont encore en application;

ATTENDU QUE lesdits règlements de lotissement datent de plusieurs années et qu'il est opportun et justifié d'effectuer une refonte en un seul plan règlement de lotissement pour tout le territoire;

ATTENDU QU'il y également lieu d'abroger les anciens règlements de lotissement numéro 137 et ses amendements de la municipalité de Saint-René-de-Matane, 95-88 et ses amendements de la municipalité de Sainte-Paule, 123 et ses amendements de la municipalité de Saint-Luc, 189 et ses amendements de la municipalité de Saint-Jérôme, VM-0034 et ses amendements de la Ville de Matane, et de les remplacer par un nouveau règlement de lotissement plus adapté aux réalités et aux attentes des citoyens;

ATTENDU QU'un premier avis de motion a été donné lors de la session du 3 novembre 2008 par le conseiller Pascal Dufour;

ATTENDU QU'un premier règlement a été adopté le 1^{er} décembre 2008;

ATTENDU QUE la MRC de Matane a désapprouvé le règlement numéro 2008-10 sur le zonage conformément aux dispositions de l'article 137.3 de la Loi;

ATTENDU QUE suite à la décision de la MRC de Matane, la municipalité de Saint-René-de-Matane doit adopter un nouveau règlement de zonage conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire;

ATTENDU QUE l'article 110.10.1 de la Loi oblige la municipalité de Saint-René-de-Matane à adopter simultanément les règlements remplaçant le plan d'urbanisme, le zonage et le lotissement;

ATTENDU QU'un nouvel avis de motion a été donné le 20 janvier 2009 par le conseiller Pascal Dufour;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Steeve Lavoie et résolu unanimement que le règlement numéro 2009-02 soit adopté afin de remplacer sans y apporter de modification le précédent règlement numéro 2008-11. Par ce règlement, le Conseil municipal **ORDONNE ET STATUE** ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	1
1.5 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT.....	1
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1
2.1 UNITÉ DE MESURE	1
2.2 TEXTE ET MOTS	1
2.3 TABLEAUX ET ILLUSTRATIONS.....	1
2.4 TERMINOLOGIE.....	1
CHAPITRE 3 : OPÉRATION CADASTRALE.....	2
3.1 CHAMP D'APPLICATION	2
3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....	2
3.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	2
3.3.1 Cession de terrain à des fins de voies de circulation.....	2
3.3.2 Servitudes requises.....	2
3.3.3 Présentation d'un plan additionnel	2
3.3.4 Paiement des taxes municipales.....	2
CHAPITRE 4 : AMÉNAGEMENT DES RUES	2
4.1 RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....	2
4.2 EMPRISE DES RUES (PUBLIQUES ET PRIVÉES).....	3
4.3 PENTE LONGITUDINALE DES RUES	3
4.4 CUL-DE-SAC	3
4.4.1 Cercle de virage	3
4.4.2 Longueur maximum.....	3
4.5 INTERSECTIONS	3
4.6 ILOTS.....	4
4.6.1 Longueur des îlots.....	4
4.6.2 Largeur des îlots.....	4
4.6.3 Orientation des îlots	4
4.6.4 Îlot en tête de pipe.....	7

4.7	SENTIER PIÉTON	7
CHAPITRE 5 : DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES LOTS		7
5.1	LOTS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS ET/OU SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	7
5.2	LOTS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT	8
5.3	OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES	9
CHAPITRE 6 : INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS		9
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES.....		9
7.1	ABROGATION DE RÈGLEMENT	9
7.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	10

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » et porte le numéro 2009-02.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Saint-René-de-Matane.

1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

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

1.5 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

2.2 TEXTE ET MOTS

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle:

- 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.

2.3 TABLEAUX ET ILLUSTRATIONS

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les textes et les tableaux ou illustrations, c'est le texte qui prévaut.

2.4 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de la présente réglementation d'urbanisme à moins que le contexte ne comporte un sens différent, tous les mots ou les expressions définis au Règlement de zonage de la Municipalité s'appliquent comme s'ils étaient ici récités au long. Si un mot ou une expression n'est pas spécifié à ce chapitre, la définition au dictionnaire prime.

CHAPITRE 3 : OPÉRATION CADASTRALE

3.1 CHAMP D'APPLICATION

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

3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues.

3.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.3.1 Cession de terrain à des fins de voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.3.2 Servitudes requises

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé les lots ou parties de lots faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications et autres.

3.3.3 Présentation d'un plan additionnel

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant.

3.3.4 Paiement des taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE 4 : AMÉNAGEMENT DES RUES

4.1 RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une nouvelle route et un lac ou un cours d'eau, exception faite des voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un cours d'eau, est de 75 mètres pour les territoires non desservis ou partiellement desservis.

La distance minimale est de 45 mètres entre une route et un cours d'eau ou un lac lorsque les services d'aqueduc et d'égout sont existants.

4.2 EMPRISE DES RUES (PUBLIQUES ET PRIVÉES)

Dans tout projet de lotissement impliquant la création de nouvelle rue ou le prolongement de rue existante, la largeur minimum de toute emprise doit être de 15 mètres.

4.3 PENTE LONGITUDINALE DES RUES

a) Rues principales ou collectrices

La pente de toute rue principale ou collectrice ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 8 %.

b) Rues locales résidentielles

Dans les rues locales résidentielles de 20 mètres et moins d'emprise, la pente ne devra pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle pourra atteindre 12 %.

4.4 CUL-DE-SAC

4.4.1 Cercle de virage

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne peut être inférieure à 30 mètres dans les zones à dominance résidentielle (R) et à 35 mètres dans les autres zones (voir illustration 4.1.1).

4.4.2 Longueur maximum

La longueur maximum d'un cul-de-sac est de 250 mètres si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage, et 190 mètres dans les autres cas.

4.5 INTERSECTIONS

Sur une même rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimum de 60 mètres.

Aucune intersection ne peut être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres.

Les intersections doivent être entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 30 mètres.

Toute intersection sur une voie publique de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres minimum et toute intersection sur une voie publique de 15 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de 35 mètres minimum.

Il n'y aura pas de courbe de rayon intérieur inférieure à 90 mètres, à moins de 35 mètres d'une intersection (voir illustration 4.1.1).

4.6 ILOTS

4.6.1 Longueur des îlots

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 365 mètres. La longueur maximum pourra être portée à 480 mètres si un sentier piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot (voir illustration 4.1.2).

4.6.2 Largeur des îlots

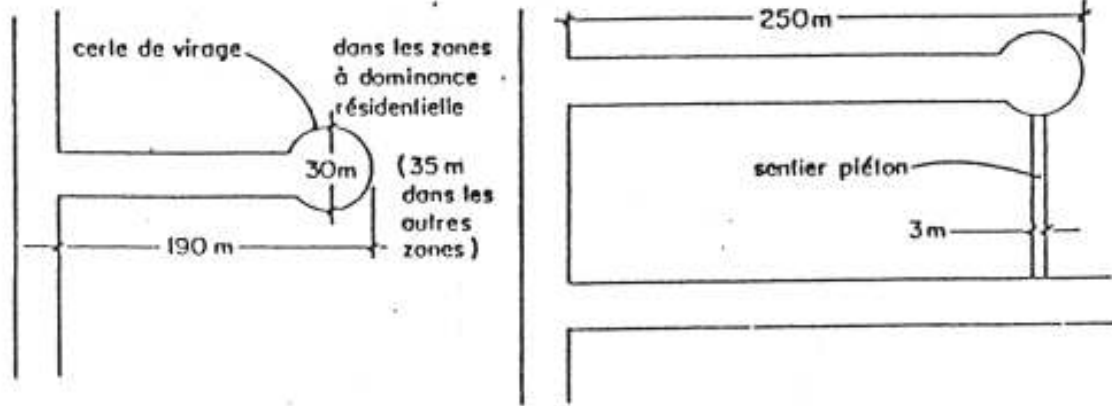
La largeur minimale des îlots résidentiels doit correspondre à deux fois la profondeur minimale des lots résidentiels.

4.6.3 Orientation des îlots

Les îlots doivent être orientés de telle sorte que les prescriptions du présent règlement soient respectées, notamment en ce qui concerne les pentes des rues et les intersections.

Illustration 4.1.1 : LES RUES

cul-de-sac



intersections

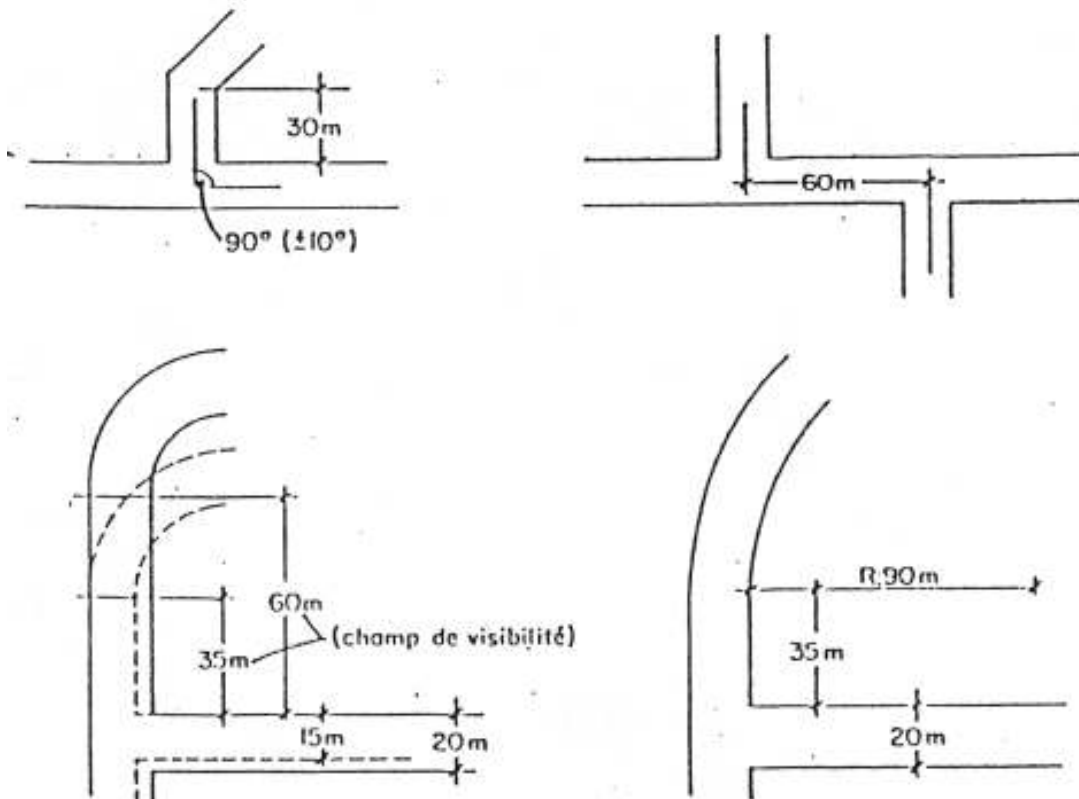
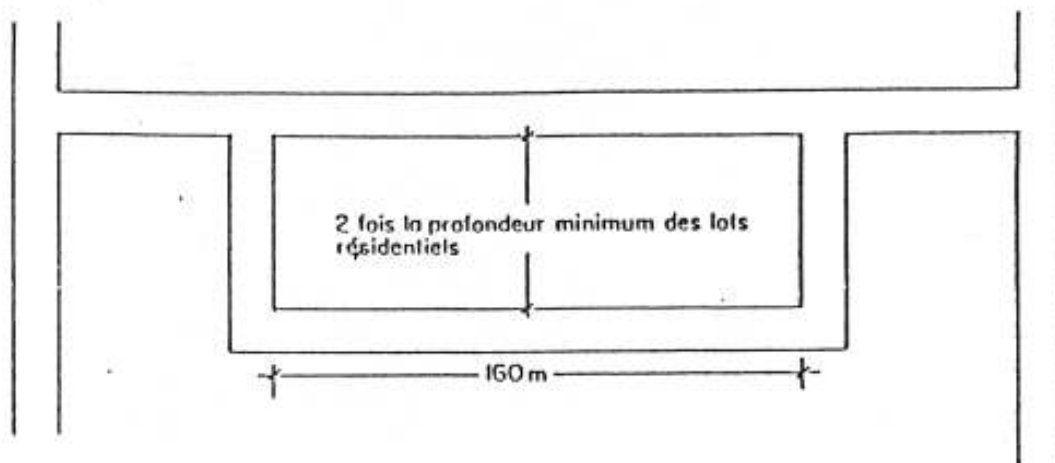
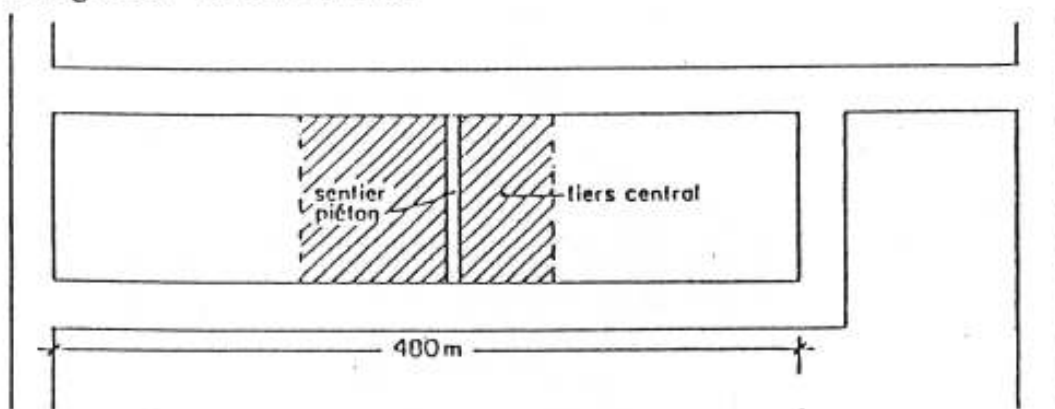


Illustration 4.1.2 : LES ÎLOTS

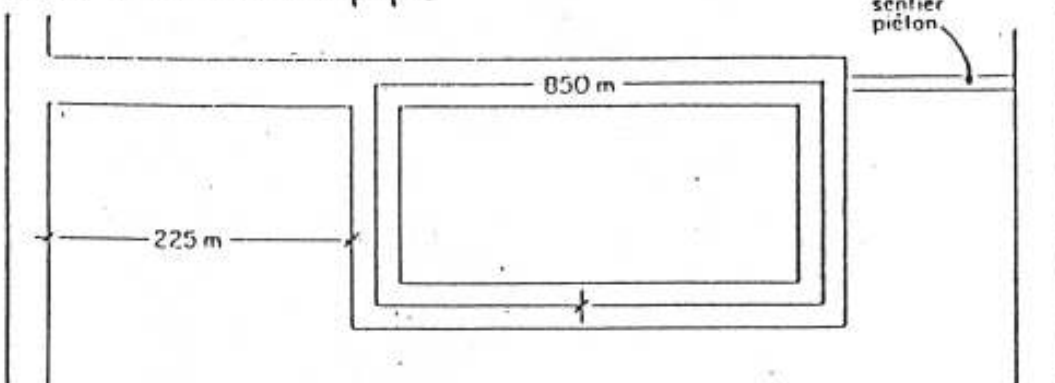
dimensions minimales (longueur et largeur)



longueur maximum



îlots en tête-de-pipe



4.6.4 Îlot en tête de pipe

Un îlot en tête de pipe est celui dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue.

La longueur maximale de la rue d'entrée doit être de 225 mètres.

La longueur maximale des rues périphériques de l'aménagement est de 850 mètres et on doit aménager un sentier piéton, pouvant servir de voie de secours, conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

4.7 SENTIER PIÉTON

Lorsqu'un sentier piéton est requis, sa largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.

CHAPITRE 5 : DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES LOTS

5.1 LOTS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS ET/OU SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Pour un lot non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et par l'égout et/ou pour un lot situé à proximité d'un cours d'eau, les dimensions minimales sont les suivantes:

Type de lot	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot non desservi ni par l'aqueduc, ni par l'égout	3 000	50	-
Lot non desservi ni par l'aqueduc, ni par l'égout et situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac)	4 000	50	75
Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout	1 500	25	-
Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout et situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac)	2 000	25	75
Lot desservi par l'aqueduc et par l'égout et situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac)	(voir art. 5.2)	(voir art. 5.2)	45

Les lacs et les cours d'eau visés par les présentes dispositions sont tous les lacs possédant une superficie supérieure à 2 hectares et les cours d'eau naturels à débit permanent apparaissant sur les cartes cadastrales à l'échelle 1 : 20 000 du ministère des Ressources naturelles et Faune du Québec.

Les normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ne s'appliquent pas aux terrains dont 40 % et plus de la superficie se situe à une distance d'au moins à 100 mètres d'un cours d'eau ou à une distance d'au moins 300 mètres d'un lac. Les normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ne s'appliquent pas à un lot séparé d'un cours d'eau ou d'un lac par une rue publique ou par une rue privée existante.

La superficie minimale et la distance frontale minimale d'un lot utilisé à des fins de services publics et de communication (sous-station électrique, centrale de télécommunication ou de câblodistribution, station de pompage, poste de contrôle de pression, etc.) peuvent être diminuées. Dans ce cas, pour obtenir l'autorisation, il doit être démontré par écrit au fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et des certificats que des équipements et une aire de protection suffisante seront aménagés de façon à assurer la sécurité et le bien-être général du public. Cependant, si l'utilisation d'un lot à des fins de services publics et de communication nécessite l'implantation des services d'alimentation en eau potable et/ou d'épuration des eaux usées, le projet doit respecter les normes minimales de lotissement prévues au présent règlement.

La distance frontale minimale d'un lot peut être réduite de 40 % si ledit lot est situé du côté extérieur d'une rue courbée dont l'angle est inférieur à 135 degrés.

5.2 LOTS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT

Pour un lot desservi par l'aqueduc et par l'égout, les dimensions minimales suivantes s'appliquent.

USAGE	Largeur (m)		Superficie (m ²)	
	Lot intérieur	Lot d'angle	Lot intérieur	Lot d'angle
<u>Groupe d'usage Habitation</u>				
- Unifamilial isolé et bifamilial isolé	13	15	390	450
- Unifamilial jumelé et bifamilial jumelé	10	13	300	390
- Unifamilial en rangée	6	14	180	420
- Bifamilial en rangée	6,7	14,7	201	441
- Multifamilial et communautaire	16	18	480	540
<u>Groupes d'usage Industriel et Commercial à contraintes</u>	22	25,5	660	765
<u>Groupes d'usage Commerce et Services</u>				
- Poste d'essence	40	40	1 200	1 200
- Autres	15	18,5	450	555
<u>Groupes d'usage Loisir et Transport</u>	26	29,5	780	885

La profondeur obligatoire minimale de tout lot desservi est de 30 mètres.

5.3 OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 5.1 et 5.2 ne s'appliquent pas aux terrains qui respectent les conditions suivantes:

- 1- Le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue un agrandissement à un lot conforme ou dérogatoire et protégé par droits acquis.
- 2- Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires lequel cas, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Que l'opération ne rend pas dérogatoire au présent règlement les lots et les parties de lot restantes contiguës ou conformes.

5.4 DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE

Malgré ce qui précède, la largeur minimale d'un lot bénéficiant d'un droit acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* peut être de 6,0 mètres.

CHAPITRE 6 : INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS

Les dispositions relatives aux infractions, amendes, procédures et recours, prescrites au règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES

7.1 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec le présent règlement qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la municipalité. Sans limiter ce qui précède, les règlements suivants sont remplacés :

1. Règlement de lotissement # 137 et ses amendements de Saint-René-de-Matane;
2. Règlement de lotissement # 95-88 et ses amendements de Sainte-Paule;
3. Règlement de lotissement #123 et ses amendements de Saint-Luc;
4. Règlement de lotissement #189 et ses amendements de Saint-Jérôme.
5. Règlement de lotissement #.VM-0034 et ses amendements de la Ville de Matane.

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le 6 octobre 2008.

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE le 27 octobre 2008.

AVIS DE MOTION DONNÉ le 3 novembre 2008.

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 1^{er} décembre 2008.

DÉSAPPROBATION par la MRC de Matane le 14 janvier 2009.

NOUVEL AVIS DE MOTION DONNÉ le 20 janvier 2009.

RÉADOPTION SANS MODIFICATION DU RÈGLEMENT le 2 février 2009.

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE le 2 février 2009.

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC donné le 17 février 2009.

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le 25 mars 2009.

ENTRÉE EN VIGUEUR le 17 février 2009.

Jean-Charles Gagnon, Maire

Yvette Boulay, g.m.a.
Directrice générale et secrétaire-trésorière

YB/js