

RÈGLEMENT NUMÉRO 344-2015

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ATTENDU QUE la Ville de Matagami a entrepris la révision de son plan d'urbanisme et des règlements y afférents;

ATTENDU QUE le conseil municipal a préalablement soumis un projet de règlement à la consultation de la population conformément à l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme le 10 mars 2015 (résolution numéro 2015-03-10-19);

ATTENDU QUE le conseil municipal a tenu une assemblée publique de consultation sur ledit projet de règlement le 25 mars 2015;

ATTENDU QUE la conseillère Marie-Claude Brousseau a donné un avis de motion portant sur l'adoption du règlement cité en titre à une séance du conseil municipal (résolution numéro 2015-03-10-25).

EN CONSÉQUENCE,

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme si au long reproduit.

ARTICLE 2

Le document annexe « Règlement de lotissement » fait partie intégrante de ce règlement comme si au long reproduit.

ARTICLE 3

Le présent règlement remplace le Règlement de lotissement portant le numéro 313-2009.

ARTICLE 4

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

René Dubé

RENÉ DUBÉ
MAIRE

Pierre Deslauriers

PIERRE DESLAURIERS
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET GREFFIER

Projet adopté par le conseil le 10 mars 2015
Résolution n° 2015-03-10-19

Avis de motion donné le 10 mars 2015
Résolution n° 2015-03-10-25

Adopté par le conseil le 12 mai 2015
Résolution n° 2015-05-12-06

Entré en vigueur le 8 juillet 2015

VILLE DE MATAGAMI
Règlement de lotissement

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
1.3	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION.....	1
1.3.1	TERMINOLOGIE.....	1
1.3.2	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	1
1.3.3	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	1
1.4	NUMÉROTATION.....	2
1.5	VALIDITÉ.....	2
CHAPITRE II	DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT.....	3
2.1	OBLIGATION DE L'APPROBATION.....	3
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION.....	3
2.2.1	GÉNÉRALITÉS.....	3
2.2.2	CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE *VOIES DE CIRCULATION.....	3
2.2.3	CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE *PARC OU TERRAIN DE JEUX.....	4
2.2.4	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....	4
2.3	CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION.....	4
CHAPITRE III	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION.....	5
3.1	EMPRISE.....	5
3.2	INTERSECTION DES RUES.....	5
3.3	DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS.....	5
3.4	CUL-DE-SAC.....	5
3.5	SENTIERS DE PIÉTONS.....	5
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	6
4.1	ORIENTATION DES LOTS.....	6
4.2	LOTS DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT.....	6
4.2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
4.2.2	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	7
4.3	LOTS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT.....	7

ANNEXE

4.4	LOTS LOCALISÉS À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC	7
4.5	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE.....	7
4.6	NORMES APPLICABLES AUX POSTES D'ESSENCE	8
4.7	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT.....	8
4.7.1	TERRAIN NON CONFORME AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT (ART. 256.1, L.A.U.)	8
4.7.2	TERRAIN BÂTI NON CONFORME AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT (ART. 256.2, L.A.U.)	8
4.7.3	RÉSIDU D'UN TERRAIN (ART.256.3, L.A.U.).....	9
CHAPITRE V PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS		10
5.1	GÉNÉRALITÉS	10
CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES.....		11
6.1	REMPLACEMENT DE CERTAINES DISPOSITIONS DE RÈGLEMENT	11
6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	11

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et porte le numéro 344-2015.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

L'ensemble et la totalité des parties du territoire sous juridiction de la Ville de Matagami sont assujettis au présent règlement.

Sur ce territoire, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.3 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.3.1 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation et l'application du présent règlement, les mots ou expressions précédés d'un astérisque (*) sont définis et ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le Règlement de zonage numéro 343-2015. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

1.3.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans ce règlement en sont partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

1.3.3 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux ainsi que les diagrammes, graphiques et symboles et toute forme d'expression, autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auquel il est référé en font partie intégrante à toute fin que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autre forme d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un diagramme, graphique ou symbole, les données du tableau prévalent.

1.4 NUMÉROTATION

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, sections, articles, paragraphes et alinéas du texte du règlement est comme suit :

I (CHAPITRE).....
1.1(ARTICLE).....
1.1.1(ARTICLE).....
(Alinéa).....
1.1.1.1(Paragraphe).....
	1°.....(Sous-paragraphe).....

1.5 VALIDITÉ

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

CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 OBLIGATION DE L'APPROBATION

Toute opération cadastrale, autre que celles relatives à une annulation ou une correction ou un remplacement de numéros de *lots, doit au préalable être soumise pour approbation à l'Inspecteur sous forme de plan-projet de *lotissement, que celle-ci prévoit ou non des *rues.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION**2.2.1 GÉNÉRALITÉS**

La conformité au Plan d'urbanisme et au Règlement de zonage en vigueur à Matagami est une condition préalable à l'approbation de tout plan relatif à une opération cadastrale.

Sans restreindre la généralité ni la portée de cette condition, l'approbation d'un plan-projet est soumise spécifiquement à ce qui suit :

- 1° toute opération cadastrale prévoyant une nouvelle *rue publique dont le tracé n'est pas conforme à celui indiqué dans le Plan d'urbanisme est prohibée;
- 2° toute opération cadastrale prévoyant une *rue publique ou privée dont l'*emprise est située à moins de 45 mètres d'un *cours d'eau dans un milieu desservi par un réseau public d'aqueduc et d'égout, et à moins de 75 mètres dans les autres cas, est prohibée, sauf pour une route conduisant à un débarcadère, un pont ou un *ouvrage permettant de traverser un *cours d'eau;
- 3° toute opération cadastrale prévoyant une *rue publique ou privée sur une bande de *terrain large de cinq fois la hauteur d'un talus de 25 % et plus de pente moyenne ou au pied d'un tel talus sur une bande de *terrain large de deux fois sa hauteur est prohibée, à moins qu'une étude ne démontre l'absence de risque pour la sécurité des biens et des personnes;
- 4° tout plan cadastral comprenant une *rue, une voie d'accès, une ruelle ou un sentier de piétons à caractère privé doit les identifier respectivement comme « *rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » et « sentier privé ».

2.2.2 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE *VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de *lotissement, le propriétaire du *terrain visé au plan doit s'engager par écrit, dans une lettre adressée au conseil et lue et enregistrée au procès-verbal d'une réunion régulière ou spéciale, à céder gratuitement à la *Ville l'assiette des *voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

2.2.3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE *PARC OU TERRAIN DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de *lotissement couvrant une superficie d'au moins 170 mètres carrés, le propriétaire du *terrain visé au plan doit céder gratuitement à la *Ville, à des fins de *parc ou de terrain de jeux, une superficie de *terrain égale à 10 % du *terrain compris dans le plan. Le *terrain ainsi cédé doit être situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de *parc ou terrain de jeux.

Au lieu de cette superficie de *terrain, la *Ville peut également, soit :

- 1° exiger du propriétaire le paiement d'une somme n'excédant pas 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le *terrain compris dans le plan;
- 2° ou, selon les proportions qu'elle détermine, exiger du propriétaire une partie en *terrain et une partie en argent.

De ces conditions ne sont pas assujetties :

- 1° la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau *lot à bâtir;
- 2° la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous les numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec.

2.2.4 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par l'Inspecteur devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- 1° Le plan de cadastre déposé pour enregistrement du ministère des Ressources Naturelles et de la Faune;
- 2° Le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement dans les 45 jours de la date de son approbation.

CHAPITRE III TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

3.1 EMPRISE

L'*emprise minimale des *rues doit être de 15 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongements de *rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont la largeur de l'*emprise serait inférieure à 15 mètres, cette largeur peut être conservée pour ce prolongement. De plus, il n'y a aucune prescription de largeur d'*emprise pour un chemin d'accès à une infrastructure d'utilité publique.

3.2 INTERSECTION DES RUES

L'intersection des *rues doit se faire autant que possible avec un angle de 90°. L'angle d'intersection le plus faible ne doit jamais être inférieur à 75°.

Aux intersections, les *lignes de rue doivent être raccordées par une courbe de pas moins de 5 mètres de rayon dans le cas de *rues entièrement situées dans les zones RA, RB, RC, RM et RX et de pas moins de 7 mètres dans les autres zones.

De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de 80° ou moins, le rayon de courbure prévu ci-dessus doit être augmenté de 2 mètres pour cet angle.

Aux approches des intersections, les premiers 40 mètres de longueur de *rue, mesurés à partir des points d'intersection des *lignes de rue doivent être absolument rectilignes.

3.3 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir des *lignes de rue les plus rapprochées.

Pour chaque côté d'une *rue, la distance minimale entre deux intersections est fixée à 60 mètres.

La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même *rue est fixée à 50 mètres.

3.4 CUL-DE-SAC

Une *rue locale peut-être aménagée en forme de cul-de-sac.

La longueur d'une *rue en cul-de-sac ne doit pas dépasser 225 mètres et l'*emprise doit se terminer par un cercle de virage aménagé d'un diamètre de 30 mètres minimum. Un *îlot peut toutefois être prévu en son centre, en autant que la largeur libre de l'*emprise n'y soit pas réduite à moins de 8 mètres.

3.5 SENTIERS DE PIÉTONS

Lorsqu'un sentier public pour piétons est requis ou prévu sur un plan-projet, sa largeur minimale est de 3,5 mètres. Toutefois, lorsque le *terrain visé est cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement, cette largeur minimale peut être réduite de 0,5 mètre.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 ORIENTATION DES LOTS

De façon générale, les *lignes latérales des *lots doivent former un angle de 90° avec la *ligne de rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

4.2 LOTS DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT**4.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La superficie et les dimensions minimales des *lots ou des *terrains desservis ou destinés à être desservis par les services d'aqueduc et d'égout sont fixées pour chaque zone prévue au Règlement de zonage et par catégorie de *constructions ou d'*usages, comme suit :

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	LARGEUR MAXIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
Unifamiliale isolée	396,5	13,0 (+3,0)	--	30,5
Unifamiliale jumelée	366,0	12,0 (+2,5)	--	30,5
Unifamiliale en rangée	183,0	6,0 (+2,2)	--	30,5
Bifamiliale isolée	549,0	18,0 (+2,0)	--	30,5
Bifamiliale jumelée	457,5	15,0 (+2,0)	--	30,5
Bifamiliale en rangée	299,0	7,5 (+2,5)	--	30,5
Multifamiliale (max 6 log.)	600,0	20,0 (+1,5)	--	30,5
Multifamiliale	93,0/log	30,5 (+9,0)	--	36,0
*Maison mobile dans RM ₁	455,0	13,0 (+3,0)	24,5	35,0
*Maison mobile dans RM ₂	455,0	13,0 (+3,0)	26,5	35,0
Dans zone CA	2025,0	45,0	--	45,0
Dans zone CB	200,0	7,5	--	27,0
Dans zone CC	432,0	16,0	--	28,0
Dans zone IA	2790,0	45,0	--	45,0
Dans zone IB	18 500,0	135,0	--	135,0

Pour les zones non indiquées, aucune norme minimale de *lotissement n'est exigée. Pour les *lots d'angle, la largeur minimale indiquée entre parenthèses au tableau est augmentée en additionnant le nombre indiqué dans cette colonne en fonction de chaque type d'*habitation. La superficie minimale exigée est le produit de cette nouvelle largeur multiplié par la même profondeur que les *lots intérieurs. Toutes les valeurs sont exprimées en mètre exception faite de la superficie qui est exprimée en mètre carré.

4.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de tout *terrain ayant une *ligne avant courbe dont le rayon de courbure est moindre que 30 mètres, la largeur minimale de *lot peut être réduite jusqu'à concurrence de 15 %, par rapport aux minima fixés à l'article 4.2 du présent règlement.

4.3 LOTS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

La superficie et les dimensions minimales des *lots non desservis ou partiellement desservis par les services d'aqueduc et d'égout sont fixées comme suit :

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
*Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	3 000 m ²	50 m	50 m
*Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	1 500 m ²	25 m	35 m

4.4 LOTS LOCALISÉS À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC

La superficie et les dimensions minimales des *lots localisés à moins de 100 mètres d'un *cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac sont fixées comme suit :

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
*Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	4 000 m ²	50 m	75 m
*Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	2 000 m ²	30 m	75 m
*Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	article 4.2	article 4.2	45 m

4.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogoire ou d'accroître le caractère dérogoire d'une *construction ou d'un *terrain est prohibée.

4.6 NORMES APPLICABLES AUX POSTES D'ESSENCE

La superficie minimale exigée pour un *lot desservi par un service d'aqueduc et d'égout et destiné à recevoir un *poste d'essence est fixée à 1 500 mètres carrés lorsque l'établissement comprend aussi un lave-auto et à 1 000 mètres carrés dans les autres cas. Dans tous ces cas, la profondeur du *terrain doit être de 30 mètres minimum.

Les dimensions minimales pour un *lot non desservi ou partiellement desservi et destiné à recevoir un *poste d'essence sont fixées aux articles 4.3 et 4.4 du présent règlement.

Dans tous les cas, la largeur de tout côté du *terrain adjacent à une *rue doit être de 40 mètres minimum. Lorsqu'il s'agit d'un *lot d'angle, un des côtés doit avoir 60 mètres minimum.

4.7 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

4.7.1 TERRAIN NON CONFORME AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT (ART. 256.1, L.A.U.)

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un *terrain qui, le 30 novembre 1982, ne forme pas un ou plusieurs *lots distincts sur les plans officiels de 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 exigences prescrites au règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le 30 novembre 1982, 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 dans le territoire où est situé le *terrain; et
- 2° un seul *lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le *terrain est compris dans plusieurs *lots originaires, auquel cas un seul *lot par *lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.7.2 TERRAIN BÂTI NON CONFORME AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT (ART. 256.2, L.A.U.)

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du *terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement à l'égard d'un *terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1° le 30 novembre 1982, ce *terrain ne formait pas un ou plusieurs *lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° le 30 novembre 1982, ce *terrain était l'assiette d'une *construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par droits acquis.

Un seul *lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le *terrain est compris dans plusieurs *lots originaires auquel cas, un seul *lot par *lot originaire résulte de l'opération cadastrale. Les deux premiers sous-paragraphes s'appliquent même dans le cas où la *construction est détruite par un sinistre après le 30 novembre 1982.

4.7.3 RÉSIDU D'UN TERRAIN (ART.256.3, L.A.U.)

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du *terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au Règlement de 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;
- 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'une opération cadastrale en vertu des articles 4.7.1 ou 4.7.2 du présent règlement;
- 3° un seul *lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le *terrain est compris dans plusieurs *lots originaires, auquel cas, un seul *lot par *lot originaire résulte de l'opération.

CHAPITRE V PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé « Procédure, sanctions et recours » du Règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES

6.1 REMPLACEMENT DE CERTAINES DISPOSITIONS DE RÈGLEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du Règlement numéro 313-2009 relatif au lotissement, et ses amendements.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Matagami, le 12 mai 2015.

René Dubé
Maire

Pierre Deslauriers
Directeur général et greffier