

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CRABTREE
M.R.C. DE JOLIETTE**

RÈGLEMENT 99-042

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Attendu qu'en date du 23 octobre 1996, les municipalités de Crabtree et de Sacré-Cœur-de-Crabtree sont regroupées en une seule entité administrative;

Attendu que les municipalités de Crabtree et de Sacré-Cœur-de-Crabtree possédaient des règlements différents sur le lotissement;

Attendu qu'il y a lieu d'abroger les règlements existants dans les anciennes municipalités de Crabtree et de Sacré-Cœur-de-Crabtree afin d'adopter des nouvelles dispositions uniformes pour la nouvelle municipalité;

Attendu que notre municipalité adoptait le 3 mai 1999 un projet de règlement de lotissement;

Attendu qu'en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, des dispositions s'appliquent au lotissement;

Attendu qu'en vertu des articles 124 à 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le présent règlement a fait l'objet d'une consultation publique le 25 mai 1999;

Attendu qu'un avis de motion a été donné à la séance du Conseil du 19 avril 1999 et que les membres du Conseil ont pris connaissance du projet de règlement et renoncent à sa lecture, le tout tel que prévu à l'article 445 du Code municipal;

Pour ces motifs, il est proposé par Daniel Leblanc, appuyé par Gilles Granger, et résolu à l'unanimité que le règlement numéro 99-042 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit:

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 Titre du règlement
- 1.2 Territoire assujetti
- 1.3 Personnes touchées
- 1.4 Amendement
- 1.5 Validité
- 1.6 Application du règlement
- 1.7 Respect des règlements
- 1.8 Le règlement et les lois

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- 2.1 Interprétation du texte
- 2.2 Terminologie
- 2.3 Unité de mesure
- 2.4 Incompatibilité entre dispositions

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

- 3.1 Domaine d'application
- 3.2 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale
 - 3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale
 - 3.2.2 Cession de terrain à des fins de voies de circulation
 - 3.2.3 Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux
 - 3.2.4 Servitudes requises
 - 3.2.5 Présentation d'un plan additionnel
 - 3.2.6 Paiement des taxes municipales

CHAPITRE 4 DIMENSIONS DES LOTS

- 4.1 Dimensions minimales des lots
 - 4.1.1 Lot partiellement desservi
 - 4.1.2 Lot non desservi
 - 4.1.3 Lot desservi et habitation unifamiliale isolée
 - 4.1.4 Lot desservi et usage autre que l'habitation unifamiliale isolée
- 4.2 Assouplissement des normes pour les lots desservis
 - 4.2.1 Lot de forme irrégulière
 - 4.2.2 Lot de coin
- 4.3 Dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres des Rivière Ouareau et Rivière Rouge
 - 4.3.1 Lot partiellement desservi
 - 4.3.2 Lot non desservi
 - 4.3.3 Lot desservi
- 4.4 Superficie minimale dans les aires de glissement de terrain

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET AUX ILOTS

- 5.1 Disposition générale
- 5.2 Orientation des lots
- 5.3 Lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe de rue
- 5.4 Lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe de rue
- 5.5 Dimensions des îlots
 - 5.5.1 Largeur des îlots
 - 5.5.2 Longueur des îlots

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

- 6.1 Disposition générale
 - 6.1.1 Rue principale ou artère
 - 6.1.2 Rue collectrice
 - 6.1.3 Rue locale
- 6.2 Emprise des rues
- 6.3 Intersections des rues
- 6.4 Pente et courbe
- 6.5 Cul-de-sac (impasse)
- 6.6 Sentier piéton
- 6.7 Pavage, drain et ponceau
- 6.8 Tracé de rue à moins de 100 mètres (328') de la Rivière Ouareau
- 6.9 Rue dans les aires de glissement de terrain
- 6.10 Rue et site d'extraction

CHAPITRE 7 TERRAINS DÉROGATOIRES ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

- 7.1 Privilèges au lotissement
 - 7.1.1 Terrain vacant
 - 7.1.2 Terrain construit
 - 7.1.3 Terrain résiduel
 - 7.1.4 Terrain de superficie et de dimensions non conformes
- 7.2 Agrandissement ou modification des lots dérogatoires protégés par droits acquis (Règlement 2015-266 en vigueur le 17 juin 2015)

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS FINALES

- 8.1 Abrogation de règlements
- 8.2 Entrée en vigueur

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement peut être identifié sous le titre "Règlement de lotissement" ou «Règlement numéro 99-042».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Crabtree.

1.3 PERSONNES TOUCHÉES

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

1.4 AMENDEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et ses amendements subséquents.

1.5 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et alinéa par alinéa de manière à ce que, si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Les règlements restent en vigueur et sont exécutoires jusqu'à ce qu'ils aient été amendés, abrogés ou cassés par l'autorité compétente, ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel ils ont été faits.

1.6 APPLICATION DU RÈGLEMENT

La surveillance de l'application du présent règlement est conférée à un fonctionnaire désigné, et à défaut, toute personne dûment autorisée par le Conseil, à agir pour et au nom de la municipalité de Crabtree.

Le fonctionnaire désigné doit se conformer aux exigences du présent règlement avant d'émettre un permis. De plus, toutes les dispositions du règlement administratif no. 99-045 s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.8 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans ce règlement en sont parties intégrantes à toute fin que de droit.

A moins d'indication contraire, en cas de contradiction, entre le texte et un titre, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

Le genre masculin comprend le genre féminin et vice versa, à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue, le mot "peut", conserve un sens facultatif sauf dans l'expression "ne peut" qui signifie "ne doit".

Le mot "quiconque", inclut toute personne morale et physique.

Le mot "municipalité" désigne tout organisme chargé de l'administration du territoire de la municipalité de Crabtree à des fins municipales, à l'exclusion d'une municipalité régionale de comté. Dans la présente réglementation d'urbanisme, le mot municipalité désigne également le territoire administré par la municipalité.

Le mot "conseil" désigne le Conseil de la municipalité.

D'autre part, ce règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 63 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., chapitre I-16).

2.2 TERMINOLOGIE

Tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle pour leur interprétation sauf pour les mots définis au chapitre 3 du règlement administratif no. 99-045 lequel s'applique intégralement au présent règlement.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont du système international d'unités (SI). Les unités inscrites entre parenthèses

sont du système anglais et n'ont qu'une valeur indicative.

2.4 INCOMPATIBILITÉ ENTRE DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

3.1 DOMAINE 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) et de ses amendements donnés au chapitre 7, article 7.1 du présent règlement, toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement, à l'exception d'une opération relative au cadastre vertical ou horizontal effectuée lors de la conversion d'un immeuble en copropriété. (RÈGLEMENT 2007-126 EN VIGUEUR LE 14 MARS 2007)

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

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

3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale

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

3.2.2 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'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques et les sentiers piétons destinés à être publics. Les superficies ainsi cédées pour les sentiers piétons font partie intégrante du dix pour cent (10%) prévu à l'article 3.2.3.

3.2.3 Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire de l'immeuble visé par l'opération cadastrale, conformément aux exigences du Conseil, doit:

- s'engager par écrit à céder à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égalant dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour

l'établissement de parcs ou de terrains de jeux;
ou

- payer à la municipalité une somme égalant dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi; ou
- faire ladite contribution en partie en terrain et/ou en partie en argent.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains cédés à la municipalité en vertu du présent paragraphe ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux; la municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent paragraphe s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

3.2.4 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 faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage ou l'installations des services d'utilités publiques.

3.2.5 Présentation d'un plan additionnel

Lorsqu'exigé par le fonctionnaire désigné 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.

3.2.6 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

DIMENSIONS DES LOTS

4.1 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

4.1.1 Lot partiellement desservi

Tout lot desservi par un seul service municipal, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire, doit avoir une superficie minimale de 1 500 mètres carrés (16 146 pi²) et une largeur minimale de 25 mètres (82 pieds) le long de la ligne avant.

4.1.2 Lot non desservi

Tout lot qui n'est pas desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir une superficie minimale de 3000 mètres carrés (32 289 pi²) et une largeur minimale de 50 mètres (164 pieds) le long de la ligne avant.

4.1.3 Lot desservi et habitation unifamiliale isolée

Tout lot desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et devant servir à l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée doit avoir une largeur minimale de 18 mètres (59 pieds) le long de la ligne avant, une profondeur moyenne minimale de 27 mètres (89 pieds) et une superficie minimale de 500 mètres carrés (5 382 pi²).

4.1.4 Lot desservi et usage autre que l'habitation unifamiliale isolée

Tout lot desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire devant servir à un usage autre que l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée doit avoir une superficie telle que les prescriptions du règlement de zonage puissent être respectées.

Cependant, la création d'un nouveau lot doit respecter les normes minimales de l'article 4.1.3. **(RÈGLEMENT 2007-126 EN VIGUEUR LE 14 MARS 2007)**

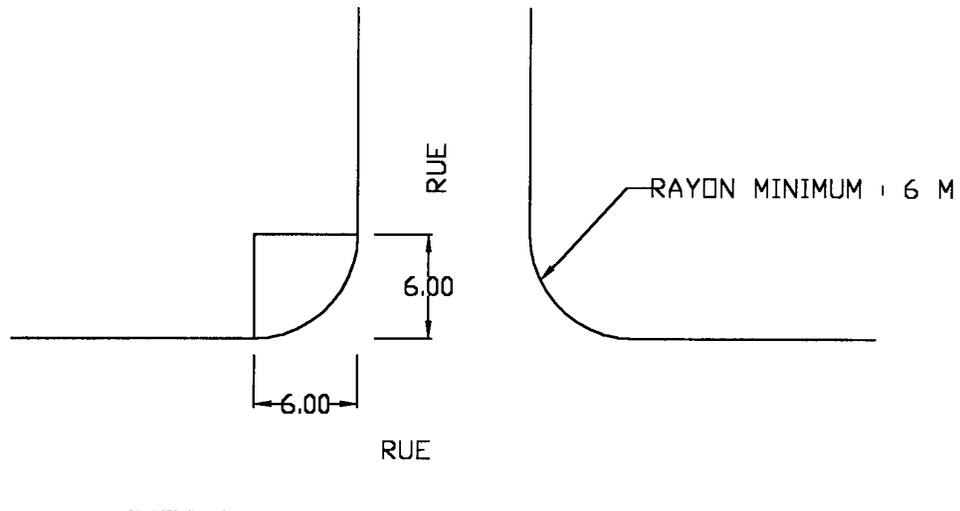
4.2 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES POUR LES LOTS DESSERVIS

4.2.1 Lot de forme irrégulière

Lorsque la forme du lotissement l'exige, il est possible de diminuer, d'une proportion ne dépassant pas dix pour cent (10%) les dimensions de lots prescrites dans le présent règlement à la condition que les normes de superficie soient respectées.

4.2.2 Lot de coin

La superficie exigée pour arrondir le lot en une courbe peut être soustraite de la superficie minimale prescrite à la condition que le rayon intérieur à la courbe soit de six (6) mètres (19,7 pieds) maximum.



4.3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES DES RIVIÈRE OUAREAU ET RIVIÈRE ROUGE

4.3.1 Lot partiellement desservi

Tout lot situé, en tout ou en partie, à moins de cent (100) mètres (328 pieds) de la rive desdites Rivière Ouareau et Rivière Rouge qui est desservi par un seul service municipal, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire, doit avoir une superficie minimale de 2000 mètres carrés (21 528,5 pi²), une profondeur moyenne de soixante-quinze (75) mètres (246 pieds) et une largeur minimale de vingt-cinq (25) mètres (82 pieds) le long de la ligne avant. Cette largeur minimale doit être portée à trente (30) mètres (98,4 pieds) dans le cas des lots riverains.

En ce qui concerne les lots situés en bordure d'une route, rue ou voie de circulation existante à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement (10 décembre 1987), la profondeur minimale du lot sera de soixante (60) mètres (196,9 pieds).

4.3.2 Lot non desservi

Tout lot situé, en tout ou en partie, à moins de cent (100) mètres (328') de la rive de desdites Rivière Ouareau et Rivière Rouge et qui n'est pas desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir une superficie minimale de 4 000 mètres carrés (43 053 pi²), une profondeur minimale de soixante-quinze (75) mètres (246 pieds) et une largeur minimale de cinquante (50) mètres (164 pieds) le long de la ligne avant.

En ce qui concerne les lots situés en bordure d'une route, rue ou voie de circulation existante à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement (10 décembre 1987), la profondeur minimale du lot sera de soixante (60) mètres (196,9 pieds).

4.3.3 Lot desservi

Tout lot situé, en tout ou en partie, à moins de cent (100) mètres (328') de la rive desdites Rivière Ouareau et Rivière Rouge, compris entre une voie publique et la rive et qui est desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir une profondeur minimale de quarante-cinq (45) mètres (147,6 pieds) et une largeur minimale de dix-huit (18) mètres (59 pieds).

Toutefois, la profondeur minimale d'un tel lot peut être réduite à trente (30) mètres (98,4 pieds) lorsque ledit lot est réservé à des fins récréatives et de loisirs, ou à d'autres fins municipales.

Fait exception à la règle précédente, tout autre lot situé, en tout ou en partie, à moins de cent (100) mètres (328') de la rive desdites Rivière Ouareau et Rivière Rouge, qui est desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et qui n'est pas compris entre la voie publique et la rive desdites rivières. Ce lot est alors soumis à l'application de l'article 4.1.3.

4.4 Superficie minimale dans les aires de glissement de terrain

Tout terrain situé dans une aire de glissement de terrain et dont une expertise appropriée démontre que ledit terrain est dans un secteur de risque moyen, doit avoir une superficie minimale de six mille (6 000) mètres carrés (64 585 pi²).

4.5. Morcellement d'une propriété situé en îlots déstructurés (RÈGLEMENT 2018-304 EN VIGUEUR LE 6 MARS 2018)

Il est permis d'effectuer le morcellement d'un terrain situé à l'intérieur d'îlots déstructurés autorisés par la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (décision 375721) à condition de respecter les dimensions minimales des lots établis à l'article 4.1, 4.2, 4.3, et 4.4 du présent règlement.

4.5.1 Conditions particulières de morcellement pour une propriété située en îlots déstructurés (RÈGLEMENT 2018-304 EN VIGUEUR LE 6 MARS 2018)

Le morcellement pour la création d'un lot à usage résidentiel situé à l'intérieur d'un îlot déstructuré autorisé par la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (décision 375721, un

frontage de minimum 10 mètres le long du chemin public doit être rattaché à la propriété agricole lorsque celle-ci possède une profondeur minimale de 60 mètres et une superficie minimale de 4 hectares.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

5.1 DISPOSITION GÉNÉRALE

Tout lotissement doit être réalisé de telle façon que les lots aient façade sur rue, qu'ils aient les dimensions minimales requises par le présent règlement et que les voies de circulation soient conformes aux normes spécifiées dans le présent règlement.

Les lots doivent être planifiés de façon à éviter des difficultés prévisibles à cause d'une topographie exceptionnellement difficile ou autres conditions naturelles et de façon à permettre la construction de bâtiments suivant les prescriptions du règlement de zonage.

Aucune habitation ne doit être érigé sur un lot ne pouvant avoir accès directement sur une rue publique ou privée existante à la date d'adoption du présent règlement.

5.2 ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou lorsque les lignes des lots occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues.

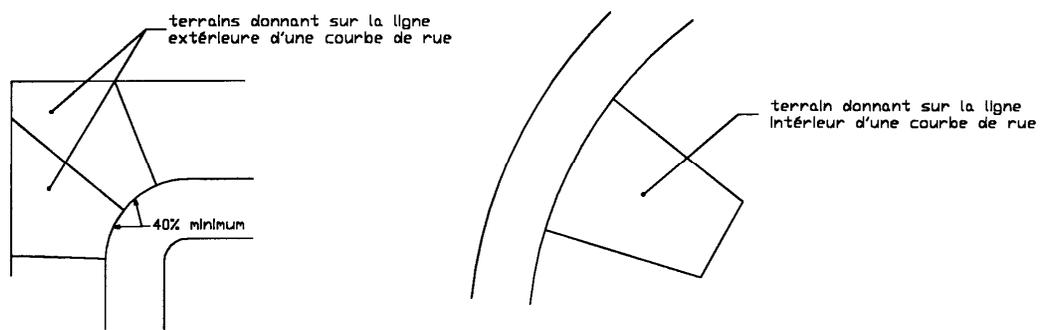
5.3 LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Le frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe pourra être diminuée à la ligne de rue pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à rendre le lot conforme à la superficie minimum requise au règlement de lotissement. Cependant, en aucun cas la largeur du lot mesurée sur la ligne avant du lot ne pourra être diminuée de plus de 40% par rapport aux normes exigées au règlement de lotissement. Dans ce cas, la largeur du lot à la ligne de construction devra être le minimum spécifié pour le frontage du lot pour chaque type de bâtiment.

5.4 LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La ligne arrière des lots situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe peut être diminuée pourvu que le frontage soit augmenté à la ligne avant pour rendre le lot conforme à la superficie minimum requise

au règlement de lotissement et que la largeur des marges latérales ne soit pas moindre que celle prescrite.



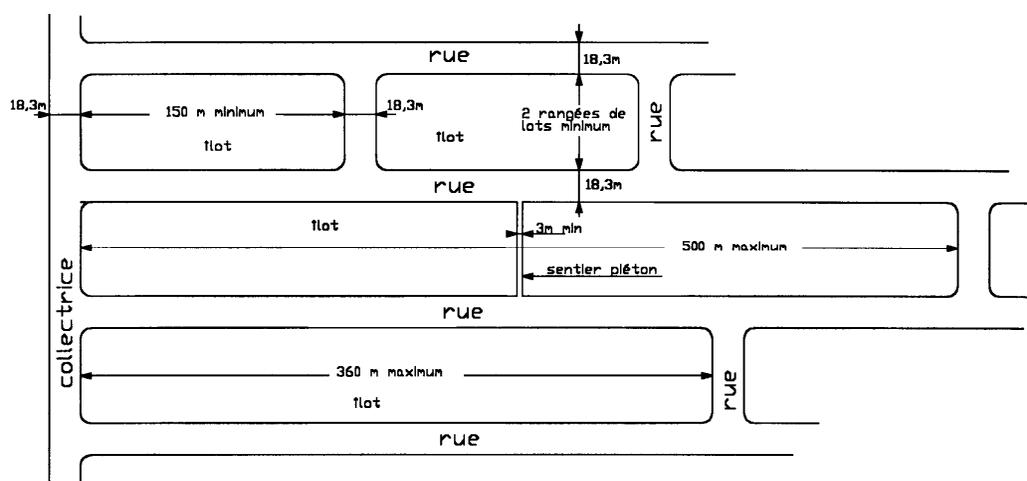
5.5 DIMENSIONS DES ÎLOTS

5.5.1 Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

5.5.2 Longueur des îlots

La Longueur des îlots ne doit pas être supérieure à 360 mètres (1200 pieds), ni inférieure à 150 mètres (492 pieds). Cette distance pourra être portée à 500 mètres (1600 pieds) si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3 mètres (9,8 pieds) est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.



CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

6.1 DISPOSITION GÉNÉRALE

L'agencement des rues à l'intérieur d'une subdivision doit permettre l'accès aux rues principales des subdivisions adjacentes et aux rues principales projetées sur les terres adjacentes non encore subdivisées. Cet agencement devra faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de circulation, la construction ou l'extension des facilités nécessaires et des services publics, tels qu'égoûts, conduites d'eau et drainage.

6.1.1 Rue principale ou artère

Lorsqu'une subdivision projetée contient une rue principale existante ou projetée ou bien est contiguë à une telle rue, le Conseil peut exiger la construction de rue(s), de cul(s)-de-sac ou l'implantation de zone(s) tampon(s) afin de protéger les propriétés adjacentes et/ou isoler la circulation locale de celle de l'artère.

6.1.2 Rue collectrice

Les rues collectrices devront être planifiées de manière à en décourager l'usage à la grande circulation. Les intersections de rues collectrices avec des artères doivent être situées à au moins 120 mètres (400') les unes des autres. (RÈGLEMENT 2000-057 EN VIGUEUR LE 12 JUILLET 2000)

6.1.3 Rue locale

Partout où ce sera possible, les lots devront être planifiés de manière à ce que l'accès des entrées charretières donnent sur une rue de desserte locale.
(RÈGLEMENT 2000-057 EN VIGUEUR LE 12 JUILLET 2000)

6.2 EMPRISE DES RUES

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, et devant être cédées à la municipalité, la largeur minimum de l'emprise doit être de dix-huit mètres trente (18,30) (60 pieds) pour une rue locale et collectrice et de vingt-cinq (25) mètres (82 pieds) pour une artère. Pour réduire ces largeurs prescrites, le requérant doit faire la preuve qu'il lui est impossible ou préjudiciable de les respecter

6.3 INTERSECTIONS DES RUES

Deux rues de direction opposée perpendiculaires à une même troisième sont interdites à moins que leurs axes ne soient dans le prolongement l'un de l'autre ou qu'ils soient déportés d'un minimum de vingt-trois mètres (75 pieds).

Sur un même côté de rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à cinquante (50) mètres (164 pieds).

Les intersections de rues collectrices avec des artères importantes doivent être situées à au moins 120 mètres (394 pieds) les unes des autres.

6.4 PENTE ET COURBE

La pente de toutes les rues doit être adaptée au terrain; elle ne devra pas être inférieure à un demi de un pour cent ni supérieure à sept pour cent (7%), exception faite des rues collectrices où la pente peut aller jusqu'à dix pour cent (10%). Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

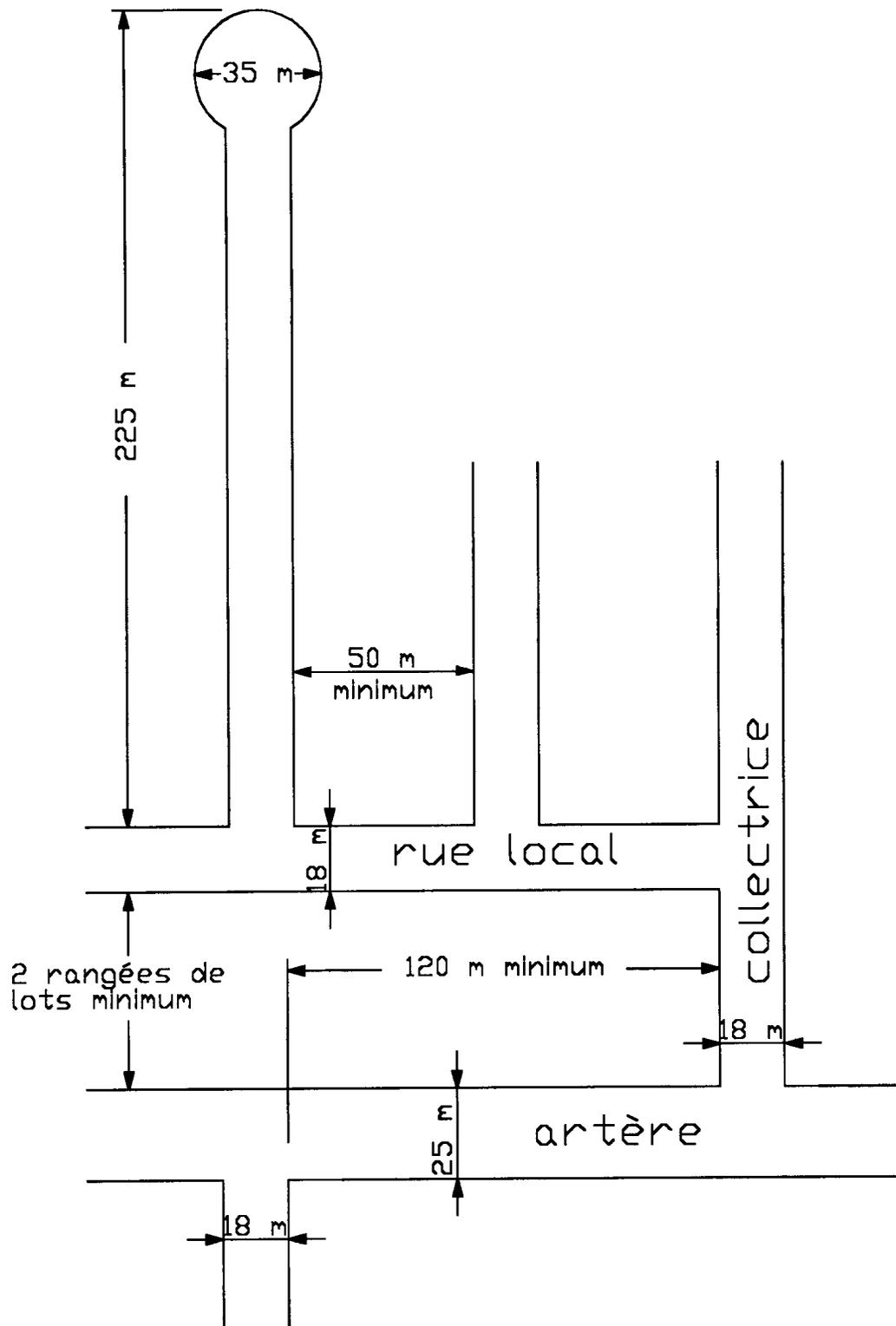
Tous les coins de terrain aux intersections des rues doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de six (6) mètres (19,7 pieds).

Partout où il sera possible, les doubles courbes renversées doivent être séparées par une section droite d'au moins trente (30) mètres (98,4 pieds) de long.

CUL-DE-SAC (IMPASSE)

Le cul-de-sac pourra être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique et/ou économique et/ou temporaire pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prêtent pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne doit pas être supérieure à deux cent vingt-cinq (225) mètres (738 pieds) et l'emprise doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne peut être inférieur à trente-cinq (35) mètres (114,8 pieds). Cet espace doit être déboisé et libre de tout obstacle.



6.6 SENTIER PIÉTON

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimum de trois (3) mètres (9,8 pieds) doivent être ouverts partout où le Conseil le juge nécessaire pour faciliter la circulation des piétons et leur accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

6.7 PAVAGE, DRAIN ET PONCEAU

Tous les pavages, drains, ponceaux et autres installations exigées par le fonctionnaire désigné doivent être conformes aux prescriptions municipales et provinciales en la matière.

6.8 TRACÉ DE RUES A MOINS DE 100 METRES (328') DES RIVIERES ROUGE ET OUAREAU

Aucune route, rue ou voie de circulation ne peut être construite en deça de soixante-quinze (75) mètres (246 pieds) de la ligne naturelle des hautes eaux desdites Rivière Rouge et Rivière Ouareau à l'exception des voies conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée dudit cours d'eau.

Toutefois, dans les secteurs desservis par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires, telle route, rue ou voie de circulation peut être située à quarante-cinq (45) mètres (147.6') de la ligne du rivage.

6.9 RUE DANS LES AIRES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Aucune route, rue ou voie de circulation ne peut être construite au sommet d'un talus de 25% et plus de pente moyenne et ce sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus.

Aucune route, rue ou voie de circulation ne peut être construite au pied d'un talus de 25% et plus de pente moyenne et ce sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

6.10 RUE ET SITE D'EXTRACTION

Toute nouvelle route, rue ou voie de circulation doit être située à au moins deux-cents (200) mètres (656 pieds) de toute carrière, gravière ou sablière.

CHAPITRE 7

TERRAINS DÉROGATOIRES ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

7.1 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

Les terrains non-conformes aux dispositions du présent règlement quant à la superficie, la largeur et la profondeur, pourront faire l'objet d'une opération cadastrale **si un seul lot résulte de l'opération cadastrale ou si un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires** et à la condition de respecter l'une des dispositions suivantes:

7.1.1 Terrain vacant

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distinct sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

1. à la date susmentionnée, 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 applicable 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.

7.1.2 Terrain construit

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain en lui permettant pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

1. le 23 mars 1987, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. à la date applicable en vertu du paragraphe 1^e, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors

en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

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

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

7.1.3 Terrain résiduel

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qu'il constitue le résidu d'un terrain:

1. dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
2. qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 7.1.1 ou 7.1.2.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires,

7.1.4 Terrain de superficie et de dimensions non conformes

Une opération cadastrale ayant pour but d'identifier un ou des terrains dont la superficie ou les dimensions ne respectent pas les normes prescrites par le présent règlement peut être permise en autant que le propriétaire dudit terrain ou desdits terrains soit également propriétaire d'un ou des terrains contigus et que la somme des superficies et des dimensions des terrains contigus et de celui ou ceux faisant l'objet de l'opération cadastrale soit conforme aux normes du présent règlement.

7.2 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION DES LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS. (RÈGLEMENT 2015-266 EN VIGUEUR LE 17 juin 2015)

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut-être agrandi ou modifié aux conditions suivantes :

- Que l'agrandissement n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire le lot à partir duquel l'agrandissement s'effectue;

- Que la superficie du lot ne soit jamais moindre que la superficie initiale ou que la norme de superficie prescrite;
- Que la modification de la forme du lot n'entraîne pas une diminution de la superficie totale du lot ou respecte la norme de superficie prescrite.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS FINALES

8.1 ABROGATION DE RÈGLEMENTS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit les règlements no. 90-214 de l'ancienne municipalité de Crabtree et 163-90 de l'ancienne municipalité de Sacré-Cœur-de-Crabtree ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

8.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux prescriptions de la Loi.

Adopté à la séance du conseil du 7 juin 1999

Publié le 10 juin 1999

Certificat de conformité de la M.R.C. de Joliette le 7 juillet 1999

Avis public d'entrée en vigueur le 11 juillet 1999