



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-DE-MATHA

Règlement de lotissement numéro 606



Méandres
Planification territoriale

PROVINCE DE QUÉBEC

MRC DE MATAWINIE

MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-DE-MATHA

Règlement de lotissement n° 606

Réalisé par : Méandres Planification territoriale

Chargés de projet : David Deslauriers, urbaniste

Félix Nadeau Rochon, urbaniste

Avis de motion : 12 novembre 2025

Adoption du 1^{er} projet de Règlement : 12 novembre 2025

Avis public de l'assemblée publique de consultation : 29 octobre 2025

Assemblée publique de consultation : 19 novembre 2025

Adoption du 2^e projet de Règlement : 3 décembre 2025

Adoption du Règlement : 14 janvier 2026

Dernière mise à jour le : 5 novembre 2025

Liste des amendements :

N° de règlement	Objet	Date d'adoption du règlement	Date d'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.	Titre du règlement.....	1
2.	Territoire assujéti	1
3.	Validité	1
4.	Domaine d'application.....	1
5.	Remplacement.....	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
6.	Tableaux, graphiques et symboles	1
7.	Unité de mesure.....	2
8.	Distance par rapport à un lac ou un cours d'eau	2
9.	Terminologie	2
10.	Préséance.....	2
11.	Règles d'interprétation	2
12.	Renvois.....	2
13.	Mode de division du règlement	3
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
14.	Administration et application du règlement	3
15.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	3
16.	Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux.....	3
17.	Contravention, sanctions, recours et poursuite.....	4
CHAPITRE 2	CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
18.	Opération cadastrale.....	5
19.	Opération cadastrale interdite	5
20.	Cession des rues	5
21.	Parcs, terrains de jeux et espaces naturels	5
22.	Paiement des taxes municipales.....	5
23.	Servitudes	6
24.	Zone agricole	6
25.	Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	6
SECTION 2	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS	7
26.	Obligation de contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.....	7
27.	Entente relative à un terrain non compris dans le site	7

28.	Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux sur un terrain riverain à un lac ou une rivière	7
29.	Exemption de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	7
30.	Détermination de la valeur d'un terrain	8
31.	Conditions relatives au terrain à céder	8
32.	Enregistrement du contrat notarié	8
33.	Frais d'enregistrement d'un terrain cédé à des fins de parc, de terrain de jeu ou d'espace naturel	9
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX ÎLOTS	10
SECTION 1	NORMES RELATIVES AUX RUES	10
34.	Domaine d'application	10
35.	Obligation de cadastrer	10
36.	Ouverture, prolongement ou bouclage de rues	10
37.	Tracé des rues en fonction des cours d'eau	10
38.	Tracé des rues en fonction des milieux humides	11
39.	secteurs exposés aux glissements de terrain	11
40.	Projet de développement nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue, le prolongement ou le bouclage d'une rue existante	11
41.	Emprise des rues	12
42.	Pente maximale d'une rue	12
43.	Rue sans issue	12
44.	Géométrie et espacement des intersections	12
45.	Rayon de virage	13
46.	Dimensions des îlots	13
SECTION 2	NORMES RELATIVES AUX SENTIERS	13
47.	Sentiers piétonniers et cyclables	13
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	14
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14
48.	Lot situé dans plus d'une zone	14
49.	Rapport à la rue	14
50.	Forme des lots	14
SECTION 2	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	15
51.	Normes minimales de lotissement	15
52.	Largeur d'un lot situé dans une courbe extérieure	15
53.	Superficie et dimensions minimales d'un lot	16
54.	Superficie et dimensions minimales d'un lot riverain situé à l'intérieur d'un secteur riverain	16

55.	Superficie et dimensions minimales d'un lot non riverain situé à l'intérieur d'un secteur riverain	17
56.	Superficie d'un lot occupé par un projet intégré à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	17
57.	Dispositions particulières applicables à une opération cadastrale à l'intérieur des aires de paysage SP1 17	
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	18
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	18
58.	Dispositions générales	18
59.	Dispositions particulières aux terrains avant la rénovation cadastrale	18
60.	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	18
61.	Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	18
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	21
SECTION 1	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	21
62.	ENTRÉE EN VIGUEUR	21

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à tout le territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Jean-de-Matha.

3. VALIDITÉ

Le conseil de la municipalité de Saint-Jean-de-Matha adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Le règlement sur le lotissement constitue une partie intégrante des règlements d'urbanisme et, en ce sens, est interrelié avec les autres règlements adoptés par la municipalité.

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toute fin que de droit, le *Règlement de lotissement* numéro 503 de la municipalité de Saint-Jean-de-Matha et ses amendements.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auxquels il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

7. UNITÉ DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système international (SI).

8. DISTANCE PAR RAPPORT À UN LAC OU UN COURS D'EAU

Au sens du présent règlement, le long des lacs ou des cours d'eau, toute distance mesurée à partir d'un lac ou d'un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

La distance entre une rue existante et un lac ou un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue existante et la ligne des hautes eaux du lac ou du cours d'eau.

9. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie générale ou dans la classification des usages du *Règlement de zonage* en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

10. PRÉSÉANCE

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute forme d'expression, le texte prévaut.

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

11. RÈGLES D'INTERPRÉTATION

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 au 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.

12. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'appliquent à toute modification que pourrait subir le règlement étant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

13. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est marqué d'un tiret.

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1 :</u>	CHAPITRE
<u>SECTION 1</u>	<u>TEXTE 2</u>	SECTION
1. TEXTE 3		ARTICLE
Texte 4		ALINÉA
1 ° Texte 5		PARAGRAPHE
a) Texte 6		SOUS-PARAGRAPHE
– Texte 7		SOUS-ALINÉA

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

14. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration, l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent des fonctionnaires désignés nommés par résolution du Conseil. Des fonctionnaires désignés adjoints ou des mandataires chargés d'aider ou de remplacer les fonctionnaires désignés peuvent également être nommés par résolution du conseil municipal. Les fonctionnaires désignés et leurs représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

15. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs des fonctionnaires désignés sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats* de la municipalité de Saint-Jean-de-Matha en vigueur.

16. DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats* de la municipalité de Saint-Jean-de-Matha en vigueur.

17. CONTRAVENTION, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* de la municipalité de Saint-Jean-de-Matha en vigueur et des Lois habilitantes.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18. OPÉRATION CADASTRALE

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (a-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les dispositions du présent règlement en plus des conditions relatives à une demande de permis de lotissement énoncées au *Règlement sur les permis et les certificats* en vigueur.

19. OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE

Les opérations cadastrales suivantes sont interdites :

- 1° Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire l'assiette d'une rue ou d'un lot ou d'accroître le caractère dérogoire de cette rue ou de ce lot ;
- 2° Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire un bâtiment, une construction ou un ouvrage ou d'accroître le caractère dérogoire de ce bâtiment, cette construction ou cet ouvrage ;
- 3° Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre un terrain non conforme aux dispositions du présent règlement ou qui a pour effet de créer un lot enclavé non conforme.

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales dans le cas d'une acquisition par une municipalité, un gouvernement ou un organisme ayant un pouvoir d'expropriation.

20. CESSION DES RUES

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque.

21. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la SECTION 2 du présent chapitre et relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels du présent chapitre.

22. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

23. SERVITUDES

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du lot doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics. Les servitudes doivent apparaître à ce plan.

24. ZONE AGRICOLE

À l'intérieur de la zone agricole, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé, sauf si le lotissement visé par ce plan a fait l'objet de l'autorisation ou de la déclaration suivante :

- 1° Une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;
- 2° Une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission.

Le présent article s'applique dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1) ou des règlements édictés sous son empire.

25. EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt de ce plan approuvé pour son inscription au cadastre officiel.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Municipalité, notamment et non limitativement :

- 1° De procéder à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés ;
- 2° D'accepter la cession de l'assiette d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles ;
- 3° D'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne signifie aucunement que ce ou ces lots peuvent être construits conformément à la réglementation d'urbanisme.

SECTION 2 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

26. OBLIGATION DE CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

Sous réserve de l'article 29, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie totale des terrains visés par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2° Verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 10 % de la valeur des terrains visés par le plan d'opération cadastrale ;
- 3° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel puis, verser à la municipalité un montant en argent dont le total de la valeur du terrain cédé à la municipalité et du montant versé en argent équivaut à 10 % de la valeur des terrains visés par le plan relatif à l'opération cadastrale.

27. ENTENTE RELATIVE À UN TERRAIN NON COMPRIS DANS LE SITE

Malgré l'article 26, la Municipalité peut convenir d'une entente avec le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain non compris dans les terrains visés par le plan relatif à l'opération cadastrale, mais qui est situé sur le territoire de la Municipalité.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

28. CESSIION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX SUR UN TERRAIN RIVERAIN À UN LAC OU UNE RIVIÈRE

Lors d'un dépôt d'un plan projet de lotissement, lorsqu'un terrain à subdiviser compte plus de 100 mètres de largeur sur un lac ou une rivière, une partie ou la totalité de la superficie cédée pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels doit comprendre un accès au lac ou à la rivière. Cet accès ne peut être d'une largeur inférieure à 30 mètres mesurée sur la ligne de terrain donnant sur le lac ou la rivière et à 45 mètres de profondeur moyenne entre la rue et le lac ou la rivière.

29. EXEMPTION DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

L'article 26 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° Une opération cadastrale relative à une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot

- n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2° Une opération cadastrale relative à l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas de nouveau lot à bâtir ;
 - 3° Une opération cadastrale ayant pour but de modifier le plan d'un lot en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des parties communes et privatives dans un projet intégré ;
 - 4° Une opération cadastrale ayant pour but de modifier le plan d'un lot aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
 - 5° Une opération cadastrale ayant pour but de modifier un lot aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
 - 6° Une opération cadastrale relative à l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
 - 7° Une opération cadastrale relative à un terrain à l'égard duquel la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espace naturel a déjà été effectuée ;
 - 8° Une opération cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public.

30. DÉTERMINATION DE LA VALEUR D'UN TERRAIN

Pour l'application de la présente section, la valeur d'un terrain est considérée à la date de réception par la Municipalité de la demande de permis de lotissement relative à l'opération cadastrale. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F- 2.1) ;
- 2° Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

31. CONDITIONS RELATIVES AU TERRAIN À CÉDER

Le terrain à céder doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels et n'est pas inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

32. ENREGISTREMENT DU CONTRAT NOTARIÉ

Le choix du notaire intervenant dans le cadre de l'enregistrement d'un contrat notarié requis en vertu des dispositions de la présente section relève de la Municipalité.

33. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, DE TERRAIN DE JEU OU D'ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié et de publicité foncière concernant un terrain ou d'une servitude cédée à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire cédant.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX ÎLOTS

SECTION 1 NORMES RELATIVES AUX RUES

34. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent tant aux rues publiques que privées.

35. OBLIGATION DE CADASTRER

L'emprise de toute rue ou de tout prolongement d'une rue desservant un ou plusieurs terrains doit former un ou plusieurs lots distincts conformes aux dispositions du présent règlement sur les plans officiels du cadastre à partir d'une rue publique ou privée existante.

36. OUVERTURE, PROLONGEMENT OU BOUCLAGE DE RUES

Tout projet d'opération cadastrale relative à l'ouverture d'une nouvelle rue, au prolongement ou au bouclage d'une rue existante doit respecter les dispositions du *Règlements de zonage* applicables.

37. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES COURS D'EAU

La distance minimale entre l'emprise d'une rue ou un chemin forestier et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de :

- 1° 45 mètres pour les secteurs qui sont desservis par les services d'aqueduc et d'égout ;
- 2° 60 mètres pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou non desservis.

Ces distances peuvent toutefois être réduites dans les cas suivants :

- 1° Lorsqu'une rue est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite jusqu'à 20 m ;
- 2° Lorsque les conditions particulières du sol ou les conditions topographiques ne permettent pas à la voie d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75 %, sans jamais toutefois être inférieure à 15 m ;
- 3° Lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une rue existante, la distance minimale peut être réduite de manière à rejoindre cette voie existante, mais la nouvelle voie à construire doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux afin d'atteindre la voie existante sur la plus courte distance possible, et ce, de façon à viser le respect des présentes normes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux rues conduisant à des débarcadères ou des aires de mises à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac. Elles ne s'appliquent pas non plus aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* et les règlements qui en découlent.

Enfin, toute nouvelle rue qui est située à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 m devra préalablement avoir obtenu une autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Q-2).

38. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES MILIEUX HUMIDES

Toute opération cadastrale aux fins d'établissement d'une nouvelle rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté aux fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Q-2).

39. SECTEURS EXPOSÉS AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN

Dans les secteurs exposés aux glissements de terrain identifiés à l'annexe C du *Règlement de zonage en vigueur*, toute nouvelle rue, prolongement ou bouclage de rue existante doit respecter les distances applicables à la base et au sommet de talus à risque prescrites à ce même règlement.

40. PROJET DE DÉVELOPPEMENT NÉCESSITANT L'OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE, LE PROLONGEMENT OU LE BOUCLAGE D'UNE RUE EXISTANTE

Tout projet de lotissement relatif à un projet de développement nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue, le prolongement ou le bouclage d'une rue existante doit respecter les dispositions de la section 1 du Chapitre 16 du *Règlement de zonage en vigueur* et applicables à l'ouverture, au prolongement ou au bouclage d'une rue existante.

Conséquemment, le tracé de toute rue doit respecter les normes des règlements d'urbanisme applicables relatives à toutes contraintes identifiées dans le cadre d'une caractérisation de site requise en vertu du *Règlement sur les permis et certificats*, de même que les endroits où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisante pour permettre le drainage de l'infrastructure ou de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des services publics, lorsque requis.

De plus, tout projet de lotissement relatif à un projet de développement nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation doit être conforme à deux des conditions additionnelles suivantes :

- 1° Le développement doit se faire sur une superficie minimale de 5 hectares. Bien que la superficie minimale de 5 hectares soit requise, elle peut être modulée à une superficie inférieure lorsqu'il s'agit de la continuation d'un développement existant ;
- 2° Le développement doit viser une consolidation et un prolongement de développements existants ;
- 3° Le développement doit assurer une connexion à un chemin municipalisé entretenu (incluant les routes du réseau routier supérieur) ou à une rue privée conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur.

41. EMPRISE DES RUES

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

- 1° Rue locale située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation : 15 mètres ;
- 2° Rue locale située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : 12 mètres ;
- 3° Rue locale à sens unique : 12 mètres ;
- 4° Route régionale ou rue collectrice : 18 mètres.

Nonobstant les normes édictées à l'alinéa précédent, la largeur minimale d'une rue locale située à l'extérieur périmètre d'urbanisation peut être réduite à 13,7 mètres afin de permettre la création de lots conformes à la réglementation en vigueur et destinés à la construction de part et d'autre de la rue.

42. PENTE MAXIMALE D'UNE RUE

La pente longitudinale d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 12 %, à l'exception d'une section d'une longueur maximale de 150 mètres où la pente peut atteindre un maximum de 15 %. Dans ce dernier cas, une pente maximale de 5 % doit être respectée dans les 100 mètres précédents et suivants la section dont la pente est de plus de 12 %. Toute section d'une rue dont la pente est supérieure à 12 % doit être asphaltée.

Dans les 30 mètres suivant une intersection, la pente d'une rue ne peut dépasser 5 %.

43. RUE SANS ISSUE

Une rue sans issue doit se terminer par cercle de virage de type cul-de-sac dont l'emprise minimale du rayon du cercle de virage est fixée à 15 mètres (ou 30 mètres de diamètre).

La pente longitudinale maximale du cercle de virage est de 5 %.

44. GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS

Les intersections et les virages doivent respecter les normes suivantes (lesquelles se calculent à partir de la ligne médiane des rues) :

- 1° Une intersection doit être à angle droit (90°). Dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, l'angle d'intersection entre 2 rues peut être entre 75° et 105°. Dans ce cas, cet alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres ;
- 2° Aucune intersection n'est autorisée du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 140 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.

La distance minimale entre deux intersections successibles est établie selon le type de rue et se mesure comme suit :

- 1° Intersection de deux rues locales donnant sur une rue locale : 60 m ;
- 2° Intersection de deux rues locales donnant sur une rue collectrice : 120 m ;
- 3° Intersection de deux rues collectrices donnant sur toute rue : 120 m ;
- 4° Intersection de deux rues, dont l'une est une rue locale et l'autre une rue collectrice, donnant sur toute rue : 120 m ;

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, toute nouvelle intersection entre une nouvelle rue et les Routes 131 ou 337 doit respecter la distance minimale d'une intersection existante prescrite au tableau suivant :

Tableau 1 — Distance minimale entre deux intersections avec les Routes 131 et 337

Type de rue	Périmètre d'urbanisation	Hors du périmètre d'urbanisation
Régionale	150 m	500 m
Collectrice	120 m	250 m
Locale	60 m	100 m

Pour l'application des 2^e et 3^e alinéas du présent article, la distance entre les intersections doit être mesurée entre les points de rencontre des lignes médianes de l'emprise de chacune des rues qui forment les intersections.

45. RAYON DE VIRAGE

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est :

- 1° Rue locale : 5 mètres ;
- 2° Rue collectrice ou route régionale : 7 mètres.

46. DIMENSIONS DES ÎLOTS

La largeur des îlots destinés à la construction doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés, à moins que des contraintes particulières ne viennent empêcher la réalisation du projet.

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 400 mètres.

SECTION 2 NORMES RELATIVES AUX SENTIERS

47. SENTIERS PIÉTONNIERS ET CYCLABLES

L'emprise d'un sentier doit avoir la largeur minimale suivante :

- 1° Sentier cyclable unidirectionnel : 2 mètres ;
- 2° Sentier cyclable bidirectionnel : 3 mètres ;
- 3° Sentier piéton : 2 mètres.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

48. LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes d'une zone à l'autre, ce lot doit avoir la superficie et les dimensions conformes aux exigences les plus restrictives applicables.

49. RAPPORT À LA RUE

Tout lot doit être adjacent à une rue publique ou privée existante ou projetée conforme aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables, sauf dans les cas suivants :

- 1° Dans le cas d'un lot qui fait l'objet d'un plan de regroupement avec un lot adjacent, lequel est adjacent à une rue ;
- 2° Dans le cas d'un lot destiné à être une partie privative ou commune dans le cadre d'un projet intégré si une des parties communes est adjacente à une rue ;
- 3° Dans le cas d'un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement.

50. FORME DES LOTS

Les dispositions suivantes s'appliquent à la forme des lots :

- 1° De manière générale, la forme d'un lot doit être régulière, c'est-à-dire qu'elle représente une forme généralement rectangulaire en évitant les lignes brisées ;
- 2° De manière exceptionnelle en raison de la présence de contraintes naturelles, la forme d'un lot peut être irrégulière, c'est-à-dire qu'elle représente une forme atypique et elle comprend des lignes brisées. La difficulté d'aménager une allée de circulation pour se rendre au bâtiment principal en raison, par exemple, de milieux hydriques et humides près de la rue n'est pas un motif suffisant pour créer un lot irrégulier ;
- 3° Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires (90°) à la ligne d'emprise de la rue ou présenter un angle variant entre 75° et 105° par rapport à la ligne d'emprise de la rue, et ce, sur la profondeur minimale exigée pour le lot.

SECTION 2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

51. NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les normes de lotissement applicables sont prescrites à la présente section. Des normes sont également inscrites, pour chaque zone, aux grilles des spécifications du *Règlement de zonage* en vigueur. Dans tous les cas, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° Les normes de lotissement les plus restrictives entre celles inscrites au présent chapitre et celles inscrites aux grilles des spécifications s'appliquent selon le cas ;
- 2° Si le lot est destiné à accueillir deux usages principaux autorisés en vertu du *Règlement de zonage* en vigueur, la norme la plus restrictive prescrite pour l'un ou l'autre de ces usages s'applique.

52. LARGEUR D'UN LOT SITUÉ DANS UNE COURBE EXTÉRIEURE

La largeur d'un lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue dont l'angle, mesuré en tout point à la ligne de rue, est toujours inférieur à 135 degrés, peut être diminuée jusqu'à concurrence de 50% de la largeur minimale prescrite, sans jamais être inférieure à 10 mètres.

53. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT

Les normes minimales de lotissement pour un lot sont les suivantes :

Tableau 2 — Normes minimales de lotissement

	Lot non desservi		Lot partiellement desservi (aqueduc)		Lot partiellement desservi (égout sanitaire)		Lot desservi par aqueduc et égout	Lot accueillant une entreprise rurale ¹
	Intérieur du PU ²	Hors du PU	Intérieur du PU	Hors du PU	Intérieur du PU	Hors du PU	Intérieur du PU	Zones où l'usage est autorisé
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²	1 500 m ²	1 500 m ²	1 500 m ²	1 500 m ²	Les normes des grilles de spécifications s'appliquent	6 000 m ²
Largeur avant minimale	50 m	50 m	25 m	35 m	25 m	30 m		Les normes des grilles de spécifications s'appliquent
Profondeur minimale	40 m	40 m	30 m	30 m	30 m	30 m		

54. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT RIVERAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN

Malgré l'article 53, les normes minimales de lotissement pour un lot riverain situé à l'intérieur d'un secteur riverain³ sont les suivantes :

Tableau 3 — Dimensions et superficie des terrains riverains à l'intérieur d'un secteur riverain

	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Aucun service	4 000 m ²	50 m	75 m
Service d'aqueduc ou d'égout	2 000 m ²	30 m	75 m
Service d'aqueduc et d'égout	Les normes des grilles de spécifications s'appliquent		45 m

¹ Une « Entreprise rurale » correspond à un usage énuméré à l'article 41 du *Règlement sur les usages conditionnels* en vigueur.

² PU signifie le périmètre d'urbanisation illustré au règlement de zonage en vigueur.

³ Voir terminologie du règlement de zonage.

55. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT NON RIVERAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN

Malgré l'article 53, les normes minimales de lotissement pour un lot non riverain situé à l'intérieur d'un secteur riverain⁴ sont les suivantes :

Tableau 4 — Dimensions et superficie des terrains non riverains à l'intérieur d'un secteur riverain

	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Aucun service	4 000 m ²	50 m	40 m
Service d'aqueduc ou d'égout	2 000 m ²	30 m	30 m
Service d'aqueduc et d'égout	Les normes des grilles de spécifications s'appliquent		

56. SUPERFICIE D'UN LOT OCCUPÉ PAR UN PROJET INTÉGRÉ À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Lorsqu'un projet intégré est autorisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation en vertu du *Règlement de zonage* en vigueur, la superficie minimale de terrain prescrite au règlement de zonage s'applique par bâtiment principal. De plus, dans tous les cas, la superficie du lot doit permettre le respect de l'ensemble des dispositions relatives au type de projet intégré projeté.

57. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE À L'INTÉRIEUR DES AIRES DE PAYSAGE SP1

Le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots situés à l'intérieur des zones situées dans les aires de paysage SP1 illustrées au plan de zonage du *Règlement de zonage* en vigueur sont permis sans autorisation individuelle de la Commission de la protection du territoire et des activités agricoles. Cependant, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front au chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 40 000 m².

⁴ Voir terminologie du *Règlement de zonage* en vigueur.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

58. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Est considéré comme un lot dérogatoire tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Sous réserve des règles particulières en matière de droits acquis, un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou s'il a été créé avant la première réglementation applicable.

59. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS AVANT LA RÉNOVATION CADASTRALE

L'identification d'un lot dérogatoire qui n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale n'entraîne pas de droits acquis.

Pour bénéficier de droits acquis, le requérant doit démontrer que le terrain qui ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés le jour précédent la rénovation cadastrale aurait pu bénéficier des privilèges au lotissement en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

60. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la superficie est autorisée, même si l'agrandissement n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

- 1° Si la largeur ou la profondeur du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
- 2° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
- 3° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

61. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la largeur ou de la profondeur est autorisée, même si l'agrandissement n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

- 1° La modification de la largeur ou de la profondeur ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire

de cette largeur ou de cette profondeur ;

- 2° Si la superficie du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
- 3° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
- 4° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 ENTRÉE EN VIGUEUR

62. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi*.

ADOPTÉ À SAINT-JEAN-DE-MATHA

CE 14^E JOUR DU MOIS DE JANVIER DEUX-MILLE-VINGT-SIX

Maire

Philippe Morin, directeur général et greffier-trésorier