

MRC de Vaudreuil-Soulanges



**Municipalité de
Saint-Polycarpe**
**Règlement de
lotissement n° 112-2012**

Dossier : F712

Date : Le 4 octobre 2012



3341, boul. de la Gare, bureau 201
Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 8W5 CANADA
Téléphone 450 424-6336 Télécopie 450 424-7779

Mise à jour

Instruction pour insertion

Avant de procéder à l'insertion, veuillez vous assurer que la circulaire précédente a été incluse au début de votre règlement

Pages à enlever	Pages à insérer

Mise à jour le : _____

Mise à jour

Règlements d'amendement au Règlement de construction numéro 112-2012

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2015	112-2012-01	11 février 2015

Mise à jour le : 19 février 2015

La présente édition intègre les modifications apportées par le règlement 112-2012-01. Elles sont indiquées dans les marges du texte comme suit :

112-2012-01 art.xx 11-02-2015

Province de Québec
MRC de Vaudreuil-Soulanges

Règlement de lotissement numéro 112-2012

- ATTENDU QUE** le *Règlement de lotissement numéro 18-91 de la Municipalité de Saint-Polycarpe* est en vigueur depuis le 11 juin 1992;
- ATTENDU QUE** le *Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges* est entré en vigueur le 25 octobre 2004;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Saint-Polycarpe devait, conformément aux dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, revoir dans un délai de 2 ans suite à l'entrée en vigueur du SAR, le contenu de son plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme en vue d'assurer leur conformité au SAR;
- ATTENDU QUE** ce délai a été reporté avec l'accord du Ministre des Affaires municipales et des Régions;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Saint-Polycarpe désire profiter de l'occasion pour modifier son règlement de lotissement afin de tenir compte des nouveaux enjeux d'aménagement de son territoire;
- ATTENDU QU'** en vertu de l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité de Saint-Polycarpe doit, dans les 90 jours qui suivent l'entrée en vigueur du règlement de modification du plan d'urbanisme, adopter tout règlement de concordance au plan d'urbanisme;
- ATTENDU QUE** le projet de règlement de lotissement a été adopté à la séance du 13 février 2012;
- ATTENDU QU'** une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 3 octobre 2012;
- ATTENDU QU'** un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 3 octobre 2012;
- ATTENDU QU'** en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 115 et 117.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la Municipalité de Saint-Polycarpe peut adopter le présent règlement;

EN CONSÉQUENCE :

Il est :

Proposé par le conseiller Roland Daneau;

Appuyé par le conseiller Jean-Yves Poirier;

Et résolu à l'unanimité;

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

Table des matières		Page
1.0	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1	Dispositions déclaratoires	1
1.1.1	Remplacement et abrogation de règlements	1
1.1.2	Territoire assujéti	1
1.1.3	Invalidité partielle de la réglementation	1
1.1.4	Lois et règlements	1
1.2	Dispositions interprétatives	1
1.2.1	Définition	1
1.2.2	Interprétation	2
2.0	DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES	3
2.1	Nouvelle rue dans les zones Agricole (A1) et les zones îlot déstructuré (A2)	3
2.2	Nature du sol	3
2.3	Intégration au réseau routier	3
2.4	Intégration des services d'utilités publiques	3
2.5	Distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac	3
2.6	Respect des espaces boisés	4
2.7	Topographie	4
2.8	Emprise des rues	4
2.9	Angle d'intersection	4
2.10	Distance des axes de 2 intersections	5
2.11	Nombre d'intersections sur la route 340	5
2.12	Rayon des courbes de raccordement des intersections	5
2.13	Cul-de-sac	5
2.14	Tête-de-pipe	5
2.15	Chemin de fer et profondeur des terrains	7
3.0	DISPOSITONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES	8
3.1	Orientation des lignes latérales des terrains	8
3.2	Largeur des îlots	8
3.3	Longueur des îlots	8
3.4	Orientation des îlots	10
3.5	Superficie, frontage, profondeur des terrains	10
3.6	Opération cadastrale prohibée dans les aires sujettes à des mouvements de terrain	10
3.7	Sentiers pour piétons	11
3.8	Frontage des terrains adjacents aux collectrices	11
4.0	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	12
4.1	Cession des rues	12
4.2	Cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels	12
4.2.1	Cession de terrains ou paiement d'une somme	12
4.2.2	Conditions	13
4.3	Taxes municipales	14
4.4	Zone tampon	14

Table des matières

	Page
5.0 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT	15
5.1 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement.....	15
5.2 Dispositions d'exception.....	15
6.0 INFRACTIONS ET PEINES	17
7.0 ENTRÉE EN VIGUEUR	18

Liste des croquis

	Page
Croquis 1 : Angle d'intersection Distance des axes de 2 intersections Rayon des courbes de raccordement des intersections	6
Croquis 2 : Cul-de-sac et tête-de-pipe	6
Croquis 3 : Chemin de fer et profondeur des terrains	7
Croquis 4 : Orientation des lignes latérales des terrains, largeur et longueur des îlots	9
Croquis 5 : Terrains situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe	10

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Remplacement et abrogation de règlements

Le présent *Règlement de lotissement numéro 112-2012* remplace le *Règlement de lotissement numéro 18-91*.

Est abrogée toute autre disposition d'un autre règlement qui est incompatible avec le présent règlement.

Telle abrogation n'affecte pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se poursuivent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telle abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Polycarpe.

1.1.3 Invalidité partielle de la réglementation

Le Conseil municipal décrète l'adoption du 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 de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.1.4 Lois et règlements

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne de l'application des lois et des règlements du Canada et du Québec.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Définition

L'article 1.2.1 « *Définitions* » du *Règlement de zonage numéro 113-2012* fait partie intégrante du présent règlement.

1.2.2 Interprétation

Les titres, les tableaux, les croquis et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et toute forme d'expression autre que les textes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et un croquis, les données du tableau prévalent.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'indique qu'il ne peut pas en être ainsi.

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

Avec l'emploi du mot « *doit* », l'obligation est absolue, le mot « *peut* » conserve un sens facultatif.

Le mot « *quiconque* » inclut toute personne morale ou physique.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Toutes les dimensions, les mesures et les superficies, mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (S.I).

En cas d'incompatibilité entre 2 dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

2.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES

2.1 Nouvelle rue dans les zones Agricole (A1) et les zones îlot déstructuré (A2)

Dans les zones Agricole (A1) et dans les zones îlot déstructuré (A2), l'ouverture de nouvelle rue est interdite.

Pour les fins de la présente disposition, n'est pas considéré comme « *nouvelle rue* », le déplacement d'un tronçon d'une rue existante à des fins de sécurité publique, à la condition qu'il soit approuvé, au préalable, par le Comité consultatif agricole (CCA) de la MRC.

2.2 Nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

2.3 Intégration au réseau routier

Le tracé des rues doit s'intégrer à celui des rues existantes ou planifiées par la Municipalité.

2.4 Intégration des services d'utilités publiques

Lorsque certains services d'utilités publiques (tel que collecteur, etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur de développement, le tracé des rues devra s'effectuer, en général, en utilisant à cette fin l'emprise de ces utilités publiques. Dans le cas où le tracé des rues à même les servitudes des utilités publiques n'apparaît pas la solution la plus profitable, lesdites emprises devront être réservées à des fins d'espaces verts linéaires et, dans la mesure du possible, s'intégrer aux espaces verts prévus pour le secteur.

2.5 Distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac

Dans le cas de terrains riverains non desservis (sans aqueduc et égout), de terrains riverains partiellement desservis (avec aqueduc ou égout) et dans le cas de terrains riverains desservis (avec aqueduc et égout), la distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac fait partie du présent règlement mais apparaît à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

Dans le cas de terrains riverains desservis (avec aqueduc et égout), toute nouvelle rue doit être située à une distance minimale de 15 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace

compris entre la rue et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la rue ne doit en aucun cas empiéter sur la rive.

La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle rue passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

Les distances sont calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

2.6 Respect des espaces boisés

En général, le tracé des rues doit respecter les boisés et les rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

2.7 Topographie

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %.

La pente longitudinale maximale de toute rue ne doit pas être supérieure à :

- a) 8 % pour toute collectrice;
- b) 10 % pour toute voie locale.

Dans les cas de rues qui forment un dos d'âne (ascendant et descendant), le total des 2 pentes ne doit pas excéder 4 %.

Toute rue localisée dans une zone Industrielle ne doit pas avoir une pente supérieure à 5 %.

2.8 Emprise des rues

L'emprise des nouvelles rues doit avoir les largeurs minimales suivantes :

- a) collectrice : 20 mètres;
- b) voie locale : 15 mètres.

2.9 Angle d'intersection

L'angle d'intersection au croisement de 2 rues doit, préférentiellement être de 90 degrés sans jamais être inférieur à 75 degrés. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres mesurée à partir du croisement du prolongement de l'emprise des 2 rues (le croquis 1, ci-après, illustre ces normes).

2.10 Distance des axes de 2 intersections

Les intersections en forme de « T » et de croix sont autorisées.

Dans le cas des intersections en forme de croix, les rues, qui rejoignent une même rue, doivent être localisées vis-à-vis l'autre.

Sur une même rue, les axes de 2 intersections doivent être à une distance qui correspond, au minimum, à 2 fois la profondeur minimale des terrains exigée à la « *Grille des usages et normes* » (le croquis 1, ci-après, illustre ces normes).

2.11 Nombre d'intersections sur la route 340

Sur le chemin de la Cité-des-Jeunes (Route 340), entre le chemin de l'Église et la rue Bourgon (excluant ces 2 rues), un maximum de 2 intersections est permis. Sur la rue Sainte-Catherine (le reste de la Route 340, entre le chemin Élie-Auclair et le chemin Sainte-Catherine, excluant ces 2 rues), un total de 6 intersections est autorisé.

2.12 Rayon des courbes de raccordement des intersections

Les courbes de raccordement des intersections, mesurées à l'emprise, doivent avoir les rayons intérieurs minimums suivants :

- a) rencontre de 2 collectrices : 12 mètres;
- b) rencontre d'une voie locale avec toute rue : 6 mètres.

Nonobstant ce qui précède, toute rue localisée dans une zone industrielle doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 mètres (le croquis 1, ci-après, illustre ces normes).

2.13 Cul-de-sac

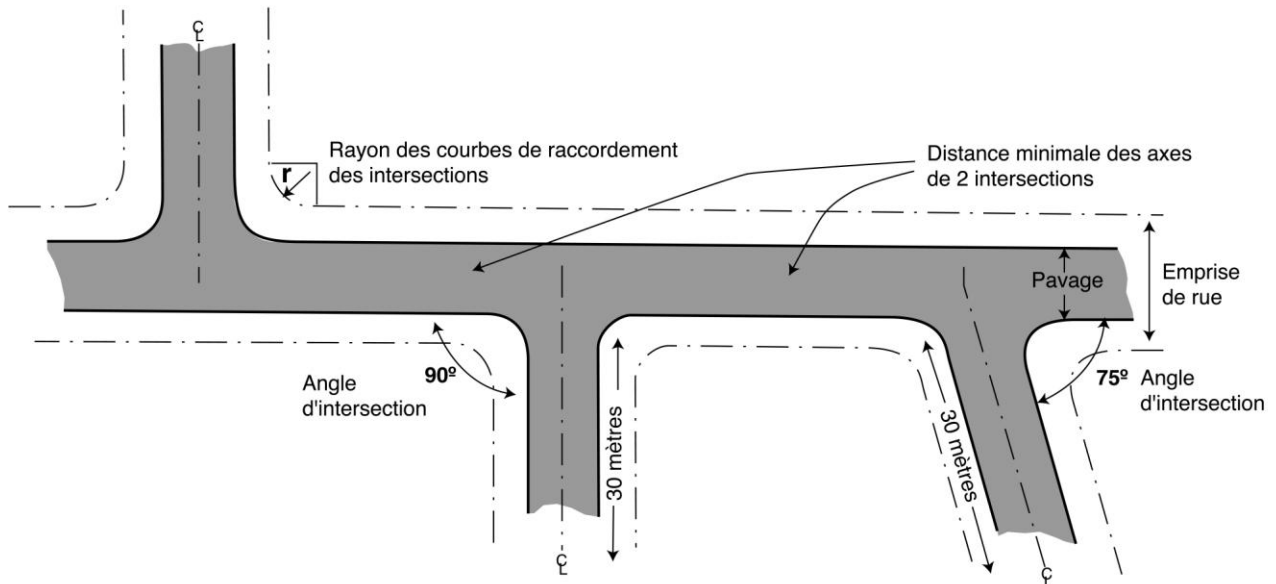
La longueur d'un cul-de-sac ne doit pas dépasser 120 mètres mesuré jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 15 mètres (le croquis 2, ci-après, illustre ces normes).

2.14 Tête-de-pipe

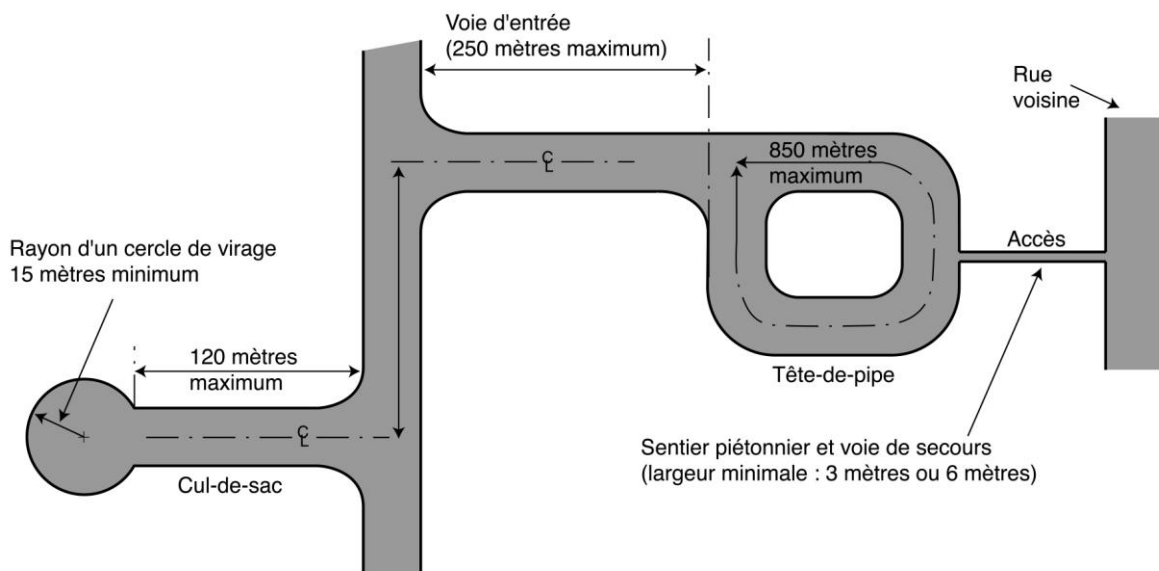
Une tête-de-pipe doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus de 250 mètres. Une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle à une rue voisine et cette voie doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette largeur doit être portée à 6 mètres si cette voie est également utilisée pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts. Le parcours d'une tête-de-pipe,

à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres (le croquis 2, ci-après, illustre ces normes).

**Croquis 1 : Angle d'intersection (art. 2.9)
Distance des axes de 2 intersections (art. 2.10)
Rayon des courbes de raccordement des intersections (art. 2.12)**



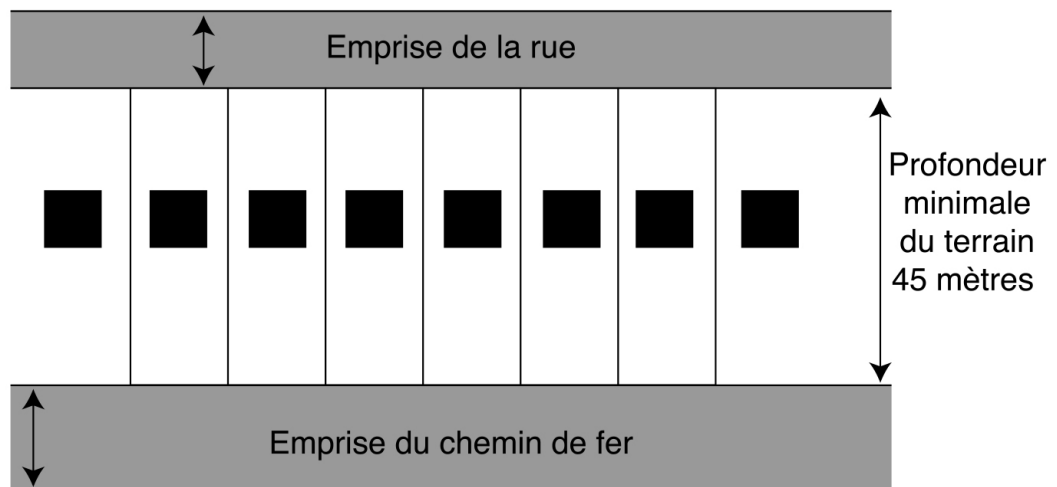
Croquis 2 : Cul-de-sac (art. 2.13) et tête-de-pipe (art. 2.14)



2.15 Chemin de fer et profondeur des terrains

Dans les zones Habitation (H), s'il n'y a pas de rue parallèle et adjacente à un chemin de fer et qu'il est prévu une rangée de terrains entre celui-ci et la rue, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de 45 mètres (le croquis 3, ci-après, illustre ces normes).

Croquis 3 : Chemin de fer et profondeur des terrains (art. 2.15)



3.0 DISPOSITONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES

3.1 Orientation des lignes latérales des terrains

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à l'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou, dans le cas de développements comportant une marge latérale de zéro (ex. : unifamiliale jumelée ou contiguë), des lignes latérales de terrains peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Mais, en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue (le croquis 4, ci-après, illustre quelques-unes de ces normes).

3.2 Largeur des îlots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions relatives aux terrains contenues au règlement de zonage et à la « *Grille des usages et normes* » du règlement de zonage. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de terrains adossés. Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans le cas d'une rangée de terrains adossés à une rue, à un chemin de fer, à un cours d'eau ou à un lac (le croquis 4, ci-après, illustre quelques-unes de ces normes).

3.3 Longueur des îlots

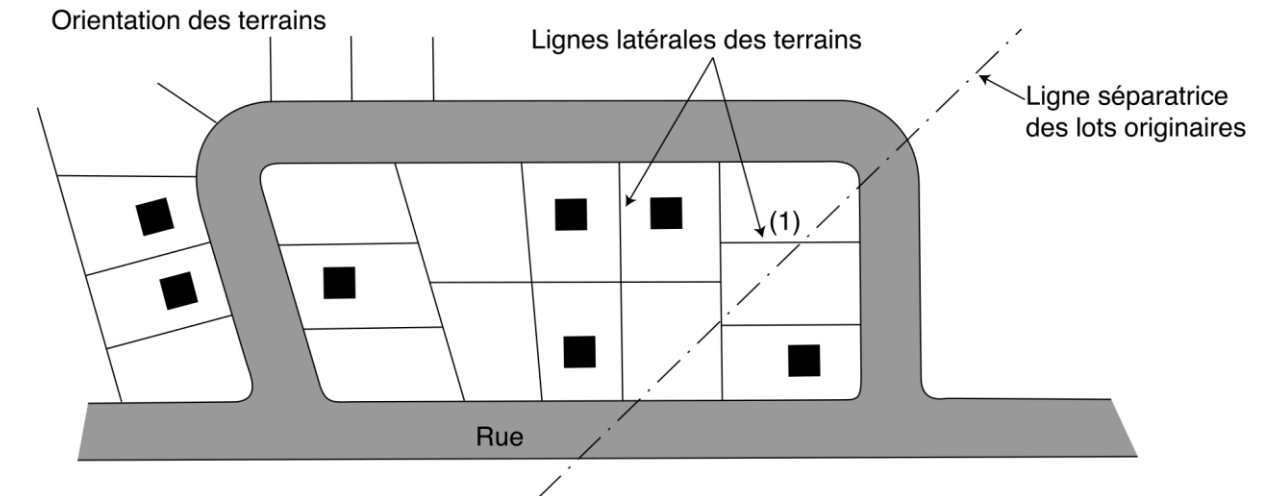
La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 100 mètres ni supérieure à 360 mètres.

Dans les zones industrielles, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à 550 mètres. Dans les autres zones, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à 550 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3 mètres (ou de 6 mètres dans le cas où un (des) service(s) y est (sont) installé(s), est prévu pour permettre un accès direct à une rue voisine. Ce sentier doit être localisé approximativement au centre de la longueur de l'îlot, mais jamais en-deçà de 170 mètres calculé à partir des extrémités de l'îlot (le croquis 4, ci-après, illustre quelques-unes de ces normes).

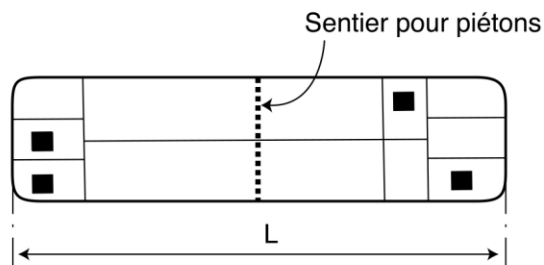
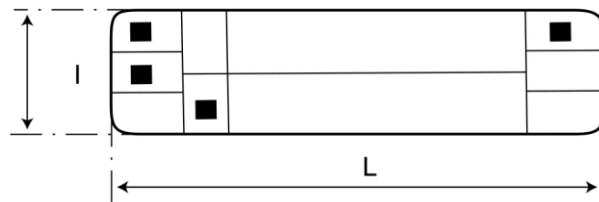
Toutefois, dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le minimum ou le maximum prescrit par le paragraphe précédent, la partie du projet adossé à l'îlot existant ne sera pas régit par le paragraphe précédent.

Auquel cas, les longueurs minimales et maximales sont celles correspondantes aux endroits possibles de raccordement à une rue existante ou prévue. À défaut d'une rue existante ou prévue, une rue doit alors être prévue le plus près possible du développement existant.

Croquis 4 : Orientation des lignes latérales des terrains, largeur et longueur des îlots (art. 3.1, 3.2 et 3.3)



Larguer des îlots (l)
Longueur des îlots (L)



(1) Cette ligne devient la ligne arrière de terrains, si la façade principale du bâtiment donne sur la rue qui est parallèle à cette ligne.

3.4 Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues.

De plus, les îlots doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible et être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics.

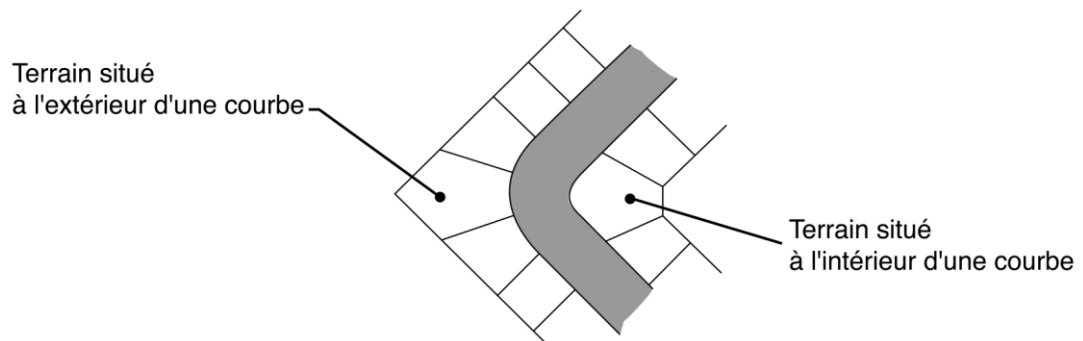
3.5 Superficie, frontage, profondeur des terrains

Bien qu'elles fassent partie intégrante du présent règlement, les normes minimales des terrains non desservis, partiellement desservis et desservis sont spécifiées à la « Grille des usages et normes » du règlement de zonage.

L'article 5.2 « Dispositions d'exception » du présent règlement identifie également des dispositions d'exception.

Le croquis 5 présente les terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe.

Croquis 5 : Terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe (art. 3.5)



3.6 Opération cadastrale prohibée dans les aires sujettes à des mouvements de terrain

Dans les aires sujettes à des mouvements de terrains, telles qu'identifiées sur le plan de zonage du règlement de zonage, toutes opérations cadastrales ayant pour but de construire un bâtiment destiné à l'occupation humaine (résidentielle, institutionnelle, commerciale, industrielle, etc.), un bâtiment accessoire et un bâtiment de ferme ou encore un ouvrage (incluant les travaux de remblai, de déblai, d'installation d'une piscine, d'installation d'une fosse septique, etc.) sont prohibées dans la bande de terrain potentiellement instable et sur le talus.

3.7 Sentiers pour piétons

Tout sentier pour piétons prévu dans un plan de lotissement doit avoir une largeur minimale de 3 mètres pour faciliter la circulation des piétons. Cette largeur doit être portée à 6 mètres si le sentier est également utilisé pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.

3.8 Frontage des terrains adjacents aux collectrices

Là où les entrées charretières sont autorisées, les terrains qui accéderont directement aux collectrices devront avoir un frontage minimal de :

- a) 25 mètres pour les terrains desservis;
- b) 30 mètres pour les terrains partiellement desservis;
- c) 48.7 mètres pour les terrains non desservis.

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

4.1 Cession des rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité l'assiette de toute rue montrée sur le plan et destinée à être publique, et ce au moment opportun décidé par la Municipalité, le tout selon les normes de construction établies par l'ingénieur de la Municipalité.

4.2 Cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels

4.2.1 Cession de terrains ou paiement d'une somme

Lors de toute opération cadastrale, le propriétaire doit :

- a) céder gratuitement à la Municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, à des fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels, une superficie de terrain représentant 10 % de la superficie totale du terrain, avant l'opération cadastrale, compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels;

ou

- b) payer une somme de 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multiplié par le facteur du rôle établi, conformément à l'article 264 de la *Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1)*;

ou encore

- c) céder une partie en terrain et payer une partie en argent.

Le choix quant à l'option de cession ou de paiement est au gré du Conseil municipal.

Nonobstant ce qui précède, les situations suivantes ne sont pas visées par l'obligation de cession ou de paiement :

- a) une annulation de numéro de lot;
- b) une correction de numéro de lot;

- c) un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- d) les opérations cadastrales à des fins agricoles ou d'édifices verticaux à plusieurs logements ou établissements en copropriété d'un bâtiment;
- e) les terrains à l'égard desquels le 10 % en superficie de terrain ou en argent a déjà été versé à la Municipalité. Dans ce cas, le propriétaire doit céder la différence entre la somme déjà payée et la somme due;
- f) la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil*;
- g) les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite d'une expropriation;
- h) les opérations cadastrales pour l'implantation de constructions de petit gabarit;
- i) un résidu de lot qui n'est pas adjacent à une rue existante ou projetée dans le plan;
- j) la partie de lot demeurant l'assiette d'un bâtiment principal suite à une opération cadastrale visant à scinder un lot;
- k) les opérations cadastrales rendues nécessaires en raison de la cession à titre gratuit, en faveur de la Municipalité et à sa demande, de l'assiette d'une rue ou d'une servitude pour fins de services municipaux, à l'occasion de la réalisation d'un projet dont le promoteur est la Municipalité.

4.2.2 Conditions

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

L'espace qui sera réservé aux rues doit être considéré dans le calcul du 10 %.

Les zones tampons ne font pas partie intégrante du 10 % de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder gratuitement doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, s'il y a lieu, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir, par une entente notariée, que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité qui n'est pas compris dans le plan et qu'une somme ou une superficie égale ou supérieure à 10 % d'un site hors-plan d'une opération cadastrale peut être exigée.

Dans le cas de cession de terrain situé hors du plan relatif à l'opération cadastrale, la valeur du terrain est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur-agréé mandaté par la Municipalité.

Pour l'application des dispositions de l'article 4.2 « *Cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels* », la valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception, par la Municipalité, de la demande complète de permis d'une opération cadastrale.

4.3 Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer toute taxe municipale exigible et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan.

4.4 Zone tampon

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, lorsqu'une zone tampon est exigée au règlement de zonage pour la zone concernée, s'engager par écrit à aménager la dite zone tampon conformément au règlement de zonage et déposer, à la Municipalité, une somme de 30 \$ par mètre carré de superficie de zone tampon, en garantie de l'aménagement de cette zone tampon.

5.0 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT

5.1 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement

Les conditions de délivrance d'un permis de lotissement sont mentionnées aux articles 3.1.4 « *Renseignements additionnels pour tout projet comportant une (des) nouvelles(s) rue(s)* » et 3.1.6 « *Approbation d'une opération cadastrale* » du règlement des permis et certificats.

5.2 Dispositions d'exception

Nonobstant les dispositions relatives à la « *superficie, frontage et profondeur des terrains et distance entre une rue et un cours d'eau* » prévues au présent règlement, le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

- a) les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement;
- b) les opérations cadastrales qui visent les réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication et de câblodistribution ainsi que les fins municipales ou publiques qui ne requiert pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement;
- c) les opérations cadastrales qui visent l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droit acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit alors former un seul lot;
- d) l'identification de terrains construits;
- e) les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*.

Note : À titre d'information, le texte des articles 256.1 à 256.3 de la LAU, en vigueur le 11 juin 2010, se lit comme suit :

Terrain non construit

« **256.1.** *Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 12 avril 1983, soit la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, ne forme pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimen-*

sions 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° le 12 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et

2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale. »

Terrain construit

« 256.2. 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 qui respecte les conditions suivantes:

1° le 12 avril 1983, soit la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

2° le 12 avril 1983, 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.

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

Résidus de terrain

« 256.3. 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 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, 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 256.1 ou 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot. »

6.0 INFRACTIONS ET PEINES

112-2012-01 art.3
11-02-2015

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 800 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 3 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 6 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour après jour, une infraction séparée et distincte.

7.0 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET PASSÉ À SAINT-POLYCARPE, CE 15 octobre 2012.

Normand Ménard, maire

Jacques Brisson, secrétaire-trésorier

Adoption du projet de règlement : Le 13 février 2012
Assemblée publique : Le 3 octobre 2012
Avis de motion : Le 3 octobre 2012
Adoption du règlement : Le 15 octobre 2012
Entrée en vigueur : Le 13 décembre 2012