



100, chemin Old Chelsea, Chelsea (Québec) J9B 1C1

MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

Règlement de lotissement numéro 637-05



COMPILATION ADMINISTRATIVE

La présente édition du règlement de lotissement 637-05 de la Municipalité de Chelsea contient tous les textes réglementaires qui ont été adoptés depuis son entrée en vigueur le 28 juin 2005. Le tableau suivant démontre les modifications apportées en date du **25 septembre 2017**.

Mise à jour	Avis de motion	Règlement	Description	En vigueur
1	7 janvier 2008	705-07	Prévoir de nouvelles dispositions relatives au tracé des rues, des sentiers piétons et leur emprise minimale ainsi qu'à la superficie et au frontage minimal des lots.	19 mars 2009
2	4 octobre 2010	772-10	Respecter les limites de construction en matière de mouvement de terrain à l'intérieur du projet du Domaine du Ruisseau Chelsea	24 janvier 2011
3	16 août 2011	798-11	Assurer la concordance avec l'adoption du PPU pour le Centre-village de Chelsea	8 février 2012
4	3 juillet 2012	832-12	Ajouter des précisions relatives à la largeur d'emprise des voies de circulation, aux culs-de-sac et à la taille des lots dans les zones PAE	23 septembre 2013
5	2 juin 2014	891-14	Dispositions relatives à la classification des rues et chemins et à la largeur d'emprise des voies de circulation	9 octobre 2014
6	2 mai 2016	965-16	Dispositions relatives à la classification des rues et chemins et à la largeur	15 juin 2016

Mise à jour	Avis de motion	Règlement	Description	En vigueur
			d'emprise des voies de circulation	
7	5 décembre 2016	972-16	Dispositions relatives aux dimensions minimales des lots dans le pôle multifonctionnel du Centre-village	25 septembre 2017
8	5 juin 2017	1016-17	Dispositions afin d'abroger certaines norme de lotissement applicables au projet du Domaine du ruisseau Chelsea	25 septembre 2017

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	- 1 -
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	- 1 -
1.2 OBJECTIFS	- 1 -
1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI.....	- 1 -
1.4 RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	- 1 -
1.5 MODE D'AMENDEMENT	- 2 -
1.6 DOCUMENTS ANNEXES	- 2 -
1.7 VALIDITÉ	- 2 -
2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION	- 3 -
2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE	- 3 -
2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	- 4 -
2.3 TERMINOLOGIE.....	- 4 -
3. OFFICIER RESPONSABLE	- 6 -
3.1 OFFICIER RESPONSABLE.....	- 6 -
3.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE.....	- 6 -
3.3 VISITE DES PROPRIÉTÉS	- 7 -
3.4 LIMITE DU RÔLE DE L'OFFICIER RESPONSABLE	- 7 -
3.5 POUVOIRS SPÉCIFIQUES DE L'OFFICIER RESPONSABLE	- 7 -
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	- 8 -
4.1 CESSION DE TERRAIN POUR DES FINS D'AMÉNAGEMENT DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	- 8 -
4.2 COMPENSATION FINANCIÈRE	- 8 -
4.3 CONTRAT ENREGISTRÉ	- 9 -
4.4 CAS N'EXIGEANT PAS DE CESSION DE TERRAIN OU DE COMPENSATION MONÉTAIRE	- 9 -
5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	- 10 -
5.1 DÉFINITIONS	- 10 -
5.2 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	- 10 -
5.3 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DES PLANS D'EAU ET COURS D'EAU	- 10 -
5.4 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DES VOIES FERRÉES	- 11 -
5.5 TRACÉ DES RUES ET CHEMINS À PROXIMITÉ DES AXES ROUTIERS À FORT DÉBIT DE CIRCULATION.....	- 11 -

5.6	RACCORDEMENT AUX ROUTES RÉGIONALES DIVISÉES ET AUX AUTOROUTES	- 11 -
5.7	CLASSIFICATION DES RUES ET CHEMINS	- 11 -
5.8	LARGEUR D'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	- 12 -
5.8.1	- 12 -
5.9	VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ	- 12 -
5.10	CUL-DE-SAC	- 15 -
5.10.1	- 15 -
5.11	NORMES DE LOTISSEMENT	- 16 -
5.11.1	<i>Superficie et frontage minimal de lot</i>	- 16 -
5.11.1.1 ⁽¹⁾⁽²⁾	- 16 -
5.11.1.2	Dimensions minimales de lot dans le pôle multifonctionnelle du Centre-village	- 16 -
5.11.2	<i>Identification cadastrale</i>	- 17 -
5.11.3	<i>Frontage des terrains dans un cul-de-sac</i>	- 17 -
5.11.4	<i>Lotissement adjacent aux lacs, cours d'eau et milieux humides</i>	- 18 -
5.11.5	<i>Orientation des lignes de lots</i>	- 18 -
5.11.6	<i>Sentiers pour piétons et droit de passage</i>	- 18 -
5.11.6.1	- 18 -
5.11.7	<i>Domage aux repères d'arpentage</i>	- 18 -
6.	TERRAINS ET LOTS DÉROGATOIRES AVEC DROITS ACQUIS	- 19 -
6.1	TERRAINS ET LOTS DÉROGATOIRES AVEC DROITS ACQUIS	- 19 -
6.2	TERRAIN CONSTITUANT UNE PARCELLE RÉSIDUELLE	- 19 -
6.3	TERRAIN EXISTANT ET QUI EST L'ASSIETTE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL.....	- 20 -
7.	RECOURS ET SANCTIONS	- 21 -
7.1	RECOURS	- 21 -
7.2	SANCTIONS GÉNÉRALES	- 21 -
7.3	RECOURS DE DROIT CIVIL	- 21 -
8.	ENTRÉE EN VIGUEUR	22
8.1	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22



1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement portant le numéro 637-05 est intitulé « Règlement de lotissement » de la Municipalité de Chelsea.

1.2 OBJECTIFS

Le présent règlement s'applique en tout et en partie aux règlements d'urbanisme et s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la municipalité et de la région. Le règlement s'inspire de ce fait du plan d'urbanisme de la Municipalité de Chelsea et du schéma d'aménagement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais et il s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ces plans.

Ce règlement vise le développement harmonieux du territoire de la Municipalité tout en s'assurant que les terrains soient morcelés d'une façon rationnelle. Également, le présent règlement a pour but de favoriser dans une partie du territoire déterminée, l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels.

Chaque construction ou usage principal doit occuper un lot distinct et ce, afin d'assurer la bonne administration de la Municipalité en ce qui a trait aux règlements de zonage et de construction, pour fins de taxation.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales, de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Chelsea.

1.4 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le règlement ci-après énuméré, ses amendements et les plans qui l'accompagnent, sont abrogés et remplacés par le présent règlement :

- a. Règlement de lotissement de la Municipalité de Chelsea, règlement numéro 508-99 et ses amendements;
- b. Sont aussi abrogées, toutes les autres dispositions réglementaires incompatibles avec les règlements d'urbanisme.

1.5 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

1.6 DOCUMENTS ANNEXES

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit :

- a. Les tableaux, grilles des spécifications, graphiques et symboles contenus dans le présent règlement et annexes;
- b. Le plan des zones aquifères à protéger portant le numéro PU-635-05-4, préparé par le service de géomatique de la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

1.7 VALIDITÉ

Le conseil adopte le 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 article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.



2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- a. l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- b. le singulier comprend le pluriel et vice et versa, à moins que la phraséologie implique qu'il ne peut en être ainsi;
- c. l'emploi du mot «DOIT» ou «SERA» indique une obligation absolue; le mot «PEUT» indique un sens facultatif;
- d. le mot «QUICONQUE» inclut toute personne morale ou physique;
- e. le mot «MUNICIPALITÉ» désigne la Municipalité de Chelsea;
- f. le mot «CONSEIL» désigne le conseil de la Municipalité;
- g. l'abréviation «C.C.U.D.D.» désigne le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable de la Municipalité de Chelsea;
- h. l'expression «PLAN D'URBANISME» signifie le plan d'urbanisme du territoire de la Municipalité au sens des articles de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- i. un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. À titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme suit :

1. CHAPITRE

1.5 SECTION

1.5.1 Sous-section

1.5.1.1 Article

Toute mesure mentionnée dans les règlements d'urbanisme est exprimée en unités du Système International SI (système métrique).

2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, grilles des spécifications, graphiques, symboles ou toutes formes d'expressions autres que le texte proprement dit, auxquels il est référé dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du graphique prévalent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction présentée par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

2.3 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, sauf si le contexte suggère un sens différent, les expressions ou les mots utilisés ont le sens qui leur est attribué par la section 1.10 du règlement de zonage portant le numéro 636-05 et ses amendements à l'exception de ceux définis ci-dessous :

FRONTAGE Mesure entre les lignes latérales d'un lot longeant la ligne d'emprise d'un chemin public ou privé, existant ou projeté; dans le cas d'un lot riverain d'un lac ou d'un cours d'eau, le frontage signifie la ligne droite entre les deux (2) lignes latérales du lot (corde) à la hauteur de la ligne moyenne des hautes eaux; dans le cas d'un lot situé à l'intersection de deux (2) rues ou chemins, la mesure doit être prise d'une seule ligne latérale jusqu'à l'intersection.

LOT Un lot est un fond de terre représenté sur un plan cadastral officiel.

LOT DÉROGATOIRE Lot dont la superficie et/ou les dimensions ne sont pas conformes aux prescriptions du règlement de lotissement actuellement en vigueur.

LOT DESSERVI Lot desservi par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout tous deux approuvés par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.⁽³⁾

LOT PARTIELLEMENT DESSERVI Lot desservi par un seul service, soit par un réseau d'aqueduc, soit par un réseau d'égout, approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.⁽³⁾

LOTIR Le fait d'effectuer un lotissement.

LOTISSEMENT Action ayant pour but de morceler un fond de terre à des fins de développement en lots à bâtir.

OPÉRATION CADASTRALE L'ensemble de la procédure ayant pour but d'effectuer une division, une subdivision, un remplacement, une correction ou une annulation.

Initiée par le propriétaire ou le ministre responsable du cadastre, une opération cadastrale est effectuée par un arpenteur-géomètre conformément aux instructions du ministre responsable.

PARTIE DE LOT Une partie de lot est un fond de terre décrit par ses tenants et aboutissants, non représentée distinctement sur un plan cadastral officiel.

PLAN DE LOTISSEMENT Plan préparé par un arpenteur-géomètre qui illustre une opération cadastrale de terrain(s) en lots et/ou en rues selon les dispositions du présent règlement. (Voir aussi LOTISSEMENT).

(3) Ajouté par le **Règlement numéro 798-11** (en vigueur le 8 février 2012)

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 637-05

PROFONDEUR D'UN LOT Distance moyenne entre les lignes avant et arrière d'un lot. Lorsqu'il n'y a pas de ligne arrière, la distance est calculée par rapport à une ligne imaginaire parallèle à la ligne avant, passant à travers le terrain et ayant une longueur d'au moins soixante pour cent (60 %) du frontage minimum requis.

TERRAIN DÉROGATOIRE Parcelle de terrain non cadastrée dont la superficie ou les dimensions sont non conformes aux prescriptions du règlement de lotissement.



3. OFFICIER RESPONSABLE

3.1 OFFICIER RESPONSABLE

L'application du présent règlement et plus particulièrement, la responsabilité de l'émission des permis et certificats sont confiées au directeur des Services techniques ainsi que tout autre officier responsable désigné à cette fin.

3.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable, son représentant ou ses adjoints dûment autorisés par le Conseil, exerce le contrôle et la surveillance des bâtiments et des occupations et, à cette fin, les attributions suivantes lui sont conférées :

- a. Il émet tout permis et certificat requis pour les travaux conformes aux présents règlements d'urbanisme. Il refuse tout permis et certificat pour des travaux non conformes aux règlements. Il transmet au comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (ou) au conseil toute demande ayant trait à une dérogation mineure ou à un amendement au présent règlement. À la demande de l'un ou l'autre, il devra fournir tous les renseignements requis pour l'analyse du dossier relatif aux travaux non conformes aux règlements.
- b. Il inspecte ou visite tout immeuble ou toute construction ou partie de construction en cours d'édification, de modification ou de réparation, de transport ou de démolition, ainsi que les constructions existantes lorsque l'application du règlement nécessite une visite ou une inspection. Les propriétaires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'officier responsable ou ses représentants, et (ou) de répondre aux questions qu'il leur pose relativement à l'exécution du règlement.
- c. Il dresse une liste des permis et certificats émis, ainsi que des contraventions en vue de fournir un rapport mensuel au conseil ou encore lorsque celui-ci en fait la demande.
- d. Il avise le propriétaire de toute occupation ou usage projeté et (ou) toute construction projetée ou en cours d'érection qui contrevient aux règlements de construction. Il s'assure de la démolition ou de la réfection de tout édifice ou partie d'édifice construit qui n'est pas conforme au règlement.
- e. Il s'assure le cas échéant de la démolition et de la réfection de tout édifice ou partie d'édifice construit qui ne se conforme pas au présent règlement, en conformité avec le jugement du tribunal à cet égard.
- f. Suite à un avis de la Cour, il doit faire évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelqu'un en danger et en faire immédiatement rapport au Conseil. Il peut exiger tout

ouvrage de consolidation nécessaire pour la sécurité du public.

- g.** Il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité dans les bâtiments où la construction mal faite présente des dangers.
- h.** Il doit tenir à jour les dossiers des demandes de permis reçues et des permis émis, des inspections et des essais effectués, des rapports faits et reçus, et doit conserver copie de tous les papiers et documents en relation avec l'exercice de ses fonctions.

3.3 VISITE DES PROPRIÉTÉS

L'officier responsable, dans l'exercice de ses fonctions, a le droit de visiter et d'examiner entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ainsi que l'extérieur et l'intérieur des maisons, bâtiments ou édifices pour s'assurer de visu que les dispositions du présent règlement sont observées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'officier et de répondre aux questions qu'il peut leur poser relativement à l'observation des règlements d'urbanisme.

Lorsqu'il est possible de le faire, l'officier responsable avisera les propriétaires de sa visite au moins 48 heures avant la date prévue de celle-ci.

3.4 LIMITE DU RÔLE DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable doit répondre à toute question pertinente concernant les dispositions des présentes exigences.

Toutefois, sauf pour des renseignements généraux au niveau de la conception, l'officier responsable ne doit pas prendre part à l'élaboration de plans ni jouer le rôle d'expert conseil en génie ou en architecture.

3.5 POUVOIRS SPÉCIFIQUES DE L'OFFICIER RESPONSABLE

Dans l'exercice de ses fonctions, l'officier responsable peut de façon plus particulière, mais non restrictive, en rapport avec l'application du règlement de construction :

- a.** envoyer un avis écrit à tout propriétaire ou requérant pour l'enjoindre de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;
- b.** ordonner à tout propriétaire ou requérant de suspendre les travaux qui contreviennent au présent règlement ou qui sont dangereux;
- c.** ordonner qu'un essai soit fait sur un matériau, un dispositif, une méthode de construction, un élément fonctionnel et structural de construction ou sur la condition des fondations aux frais du propriétaire ou requérant;
- d.** exiger que le propriétaire ou le requérant fournisse à ses frais une preuve suffisante qu'un matériau, un dispositif de construction, la condition des fondations, une structure ou un bâtiment sont conformes au présent règlement;
- e.** révoquer ou refuser d'émettre un permis lorsque les essais mentionnés à l'alinéa c) ne se révèlent pas satisfaisants ou que la preuve mentionnée à l'alinéa d) est insuffisante;
- f.** révoquer un permis s'il y a contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou à l'une des conditions prescrites dans le permis;
- g.** entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et pour ce faire, délivrer les constats d'infraction.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

4.1 CESSION DE TERRAIN POUR DES FINS D'AMÉNAGEMENT DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain visé au plan doit céder gratuitement à la Municipalité, à des fins d'aménagement de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, une superficie égale à dix pour cent (10 %) de la superficie de terrain comprise dans le plan proposé.

Le terrain ainsi cédé doit être situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

4.2 COMPENSATION FINANCIÈRE

En lieu de la cession de terrain ci-avant mentionnée, à la section 4.1, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente à dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain pour fin de perception de cette somme est obtenue à partir de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la MRC des Collines-de-l'Outaouais et doit être multipliée par le facteur du rôle établi par l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Lors d'une opération cadastrale, la valeur du terrain servant de base de calcul est celle de tous les nouveaux lots créés à l'exception de ceux mentionnés à la section 4.4 du présent règlement.

Aussi, selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire qu'une partie de la redevance soit payée en argent et que la différence soit cédée en terrain, en autant que le total ainsi remis à la Municipalité soit équivalent à l'une ou l'autre des exigences formulées aux articles précédents.

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 parcs, de terrains de jeux ou espaces naturels et les terrains cédés à la Municipalité ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux, espaces ou aires de protection naturelles.

La Municipalité peut disposer par vente aux enchères, par soumission publique ou autre méthode approuvée par le Code municipal du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la section 4.1 si pour une quelconque raison ceux-ci n'étaient plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou espaces naturels. Le produit de la vente ainsi réalisé doit être remis dans ce fonds spécial.

4.3 CONTRAT ENREGISTRÉ

Pour toutes les subdivisions de terrain où une cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou espaces naturels est exigible, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la municipalité les lots destinés à ces fins. La cession de terrain doit s'effectuer aussitôt que possible après la réalisation des opérations cadastrales relatives à ces lots.

Les frais du contrat notarié et tous autres frais qui pourraient découler de la présente cession pour fins de parc ou de terrain de jeux seront entièrement à la charge du propriétaire-cessionnaire.

4.4 CAS N'EXIGEANT PAS DE CESSION DE TERRAIN OU DE COMPENSATION MONÉTAIRE

Dans les cas suivants, aucune cession de terrain ou compensation monétaire n'est exigible, à savoir :

- a. Les opérations cadastrales d'annulation et de correction.
- b. L'identification cadastrale des parcs, des terrains de jeux ou espaces naturels pour des fins publiques.
- c. L'identification cadastrale de parcelles de terrain pour des fins publiques, déposée par la Municipalité ou par tout autre organisme gouvernemental, après entente avec le Conseil municipal.
- d. Les terrains à l'égard desquels l'espace exigé pour fins de parc et de terrain de jeux a déjà été cédé à la Municipalité ou pour lesquels la compensation financière a été déjà effectuée.
- e. L'identification d'un lot par la suite d'une modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir.



5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

5.1 DÉFINITIONS

Les emprises des rues, routes et chemins doivent être établies selon la fonction qui leur est attribuée par le plan d'urbanisme.

Toutes les caractéristiques géométriques des rues, routes et chemins, autres que celles présentées dans ce chapitre, devront respecter les dispositions du « Cahier des normes de constructions routières, chemin municipal », du « Cahier des normes de constructions routières, chemins privés » et les normes canadiennes de conception géométrique des routes de « l'Association québécoise du transports et des routes inc. ».

Lorsque le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est prévu au plan de transport, ceux-ci seront considérés comme étant essentiels au bon fonctionnement du réseau routier.

5.2 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues, des routes et des chemins doit contourner les boisés, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou sujet aux inondations, aux éboulis et aux affaissements de terrain.

5.3 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DES PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

Aucune rue, route ou chemin ne pourra être implanté en deçà de soixante-dix (70) mètres de la limite des hautes eaux des plans d'eau ou cours d'eau à débit permanent. Toutefois, dans les secteurs construits ou dans les secteurs présentant des contraintes physiques importantes (topographie), la route ou le chemin pourra être implanté à un minimum de trente (30) mètres de la limite des hautes eaux, des plans d'eau ou des cours d'eau à débit permanent.

Nonobstant ce qui est indiqué au paragraphe précédent, dans les zones sujettes aux inondations définies au règlement de zonage, les règles suivantes s'appliquent : Aucune rue, aucune route et aucun chemin ne devra être établi dans la plaine inondable de grand courant 0-20 ans. Dans la plaine inondable de faibles courants

20-100 ans, toute voie de circulation doit être construite au-dessus de la cote de récurrence de 100 ans. La limite des hautes eaux est celle qui prévaut lorsqu'il n'y a pas d'inondation.

5.4 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DES VOIES FERRÉES

De façon générale, le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin à caractère résidentiel, en parallèle ou adjacent à une voie ferrée devra être évité.

Si ces rues, routes ou chemins sont adjacentes à la voie ferrée, ils doivent être distants d'au moins quinze (15) mètres de la limite de l'emprise de ces voies et de l'emprise de la voie ferrée. Dans de telles circonstances, l'espace sis entre les deux emprises doit demeurer libre de toute construction.

5.5 TRACÉ DES RUES ET CHEMINS À PROXIMITÉ DES AXES ROUTIERS À FORT DÉBIT DE CIRCULATION

De façon générale, le tracé des rues à caractère résidentiel en parallèle ou adjacentes à un axe routier ayant un fort débit de circulation (avec vitesse supérieure à 80 km/h) devra être évité, à l'exception des rues collectrices.

5.6 RACCORDEMENT AUX ROUTES RÉGIONALES DIVISÉES ET AUX AUTOROUTES

L'accès aux routes régionales divisées et aux autoroutes ne doit se faire qu'aux intersections prévues à cette fin. La conception de tout projet de lotissement doit limiter, en autant que possible, le nombre d'accès aux routes régionales et aux autoroutes.

5.7 CLASSIFICATION DES RUES ET CHEMINS

Le réseau municipal des voies de circulation est ordonné et classifié suivant les caractéristiques, la fonction principale et l'importance des voies qui la composent.

Toute rue apparaissant sur un avant projet doit être classifiée par l'officier responsable, suivant une des quatre catégories de rues prévues ci-après.

Chemin artériel Chemin servant principalement aux grands débits de circulation, à grande vitesse. Ils servent principalement à la circulation de transit, reliant des centres majeurs. Leur fonction prédominante est l'écoulement rapide et ininterrompu du flot de circulation d'un secteur à un autre du territoire municipal.

Chemin collecteur principal Chemin desservant les chemins collecteurs de quartier. Ces chemins servent à la fois à la desserte des terrains riverains et à la circulation entre les chemins locaux et les artères principales.

Chemin collecteur de quartier ou local ⁽⁵⁾ La fonction principale de ces chemins est la desserte des terrains résidentiels riverains dont le tracé, les arrêts, la vitesse lente et la circulation locale sont telles que les

(5) Modifié par le **Règlement numéro 891-14** (en vigueur le 9 octobre 2014)

véhicules en transit n'ont pas intérêt à y circuler. Le chemin collecteur de quartier ou local peut être urbain ou rural selon son emplacement à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. ⁽⁶⁾

Chemin privé Voie de circulation de propriété privée aménagée dans l'emprise d'un lot distinct et cadastré à cette fin pour le déplacement de véhicules. Tout nouveau chemin privé doit être construit selon les normes en vigueur de construction routière des chemins privés et desservir un minimum de deux (2) lots distincts et un maximum de trois (3) lots distincts. Cette définition exclut les entrées charretières, le tracé d'un droit de passage, ou le tracé d'une servitude de passage. ⁽⁵⁾ Le chemin privé peut être urbain ou rural selon son emplacement à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. ⁽⁶⁾

5.8 LARGEUR D'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾

Toute voie de circulation suivant la classification énumérée au présent chapitre doit respecter les caractéristiques suivantes :

Largeur d'emprise en mètres	
Chemin artériel	15,0 mètres minimum
Chemin collecteur principal	15,0 mètres minimum
Chemin collecteur de quartier ou local (rural)	15,0 mètres minimum
Chemin collecteur de quartier ou local (urbain)	12,0 mètres minimum*
Chemin privé (rural)	15,0 mètres minimum
Chemin privé (urbain)	10,0 mètres minimum

*Fossés sont canalisés

5.8.1 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

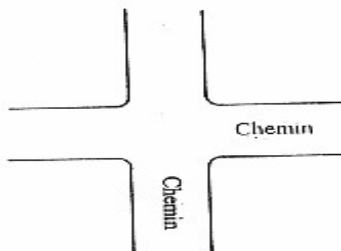
5.9 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et virages doivent être conformes au document produit par l'Association québécoise du transport et des routes inc. intitulé « Normes canadiennes de conception géométrique des routes ».

De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- a) L'intersection de plus de deux voies;

Fig. A



(6) Ajouté par le **Règlement numéro 965-16** (en vigueur le 15 juin 2016)

(5) Modifié par le **Règlement numéro 891-14** (en vigueur le 9 octobre 2014)

(1) Ajouté par le **Règlement numéro 705-07** (en vigueur le 19 mars 2009)

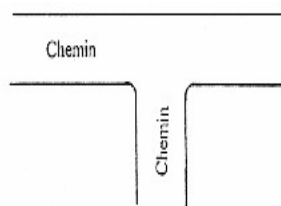
(3) Modifié par le **Règlement numéro 798-11** (en vigueur le 8 février 2012)

(4) Modifié par le **Règlement numéro 832-12** (en vigueur le 23 septembre 2013)

(5) Abrogé la sous-section 5.8.1 par le **Règlement numéro 891-14** (en vigueur le 9 octobre 2014)

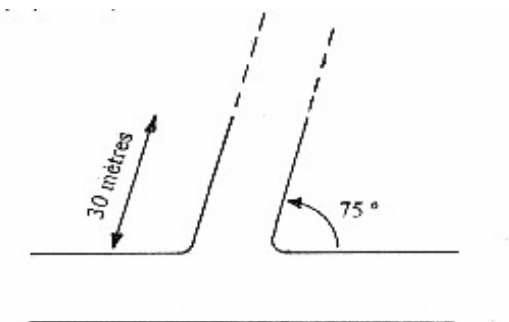
- b) Les intersections en forme de « T » sont souhaitables;

Fig. B



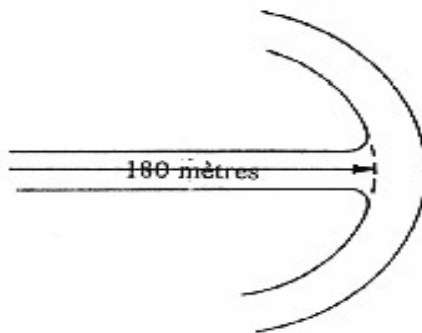
- c) L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à soixante-quinze degrés (75°) et les intersections à angle droit sont souhaitables. L'alignement doit être maintenu sur une distance de trente (30) mètres;

Fig. C



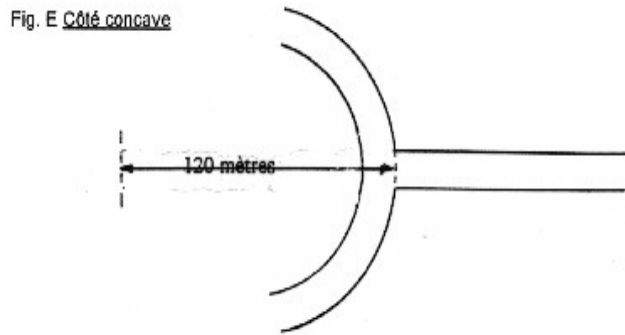
- d) Aucune intersection ne doit se situer du côté convexe (intérieur) de la courbe dont le rayon est inférieur à cent quatre-vingt (180) mètres;

Fig. D



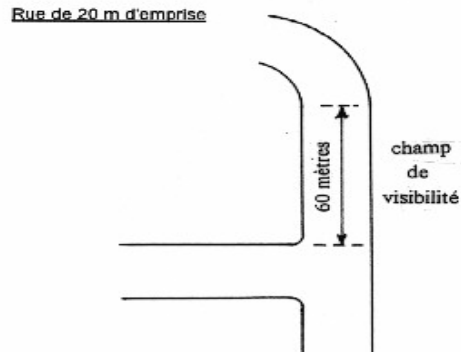
- e) Aucune intersection ne doit se situer du côté concave (extérieur) de celle dont le rayon est inférieur à cent vingt (120) mètres;
- f) De façon générale, aucune courbe n'est autorisée dans les trente (30) premiers mètres d'une voie qui coupe une voie de circulation existante ou projetée et l'angle d'intersection avec celle-ci doit être de quatre-vingt-dix degrés (90°);

Fig. F



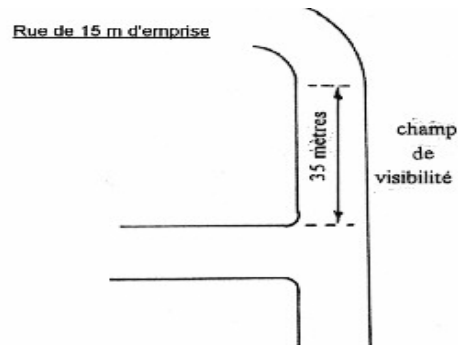
- g) Toute intersection sur une rue de vingt (20) mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité sur la rue de soixante (60) mètres minimum;

Fig. G



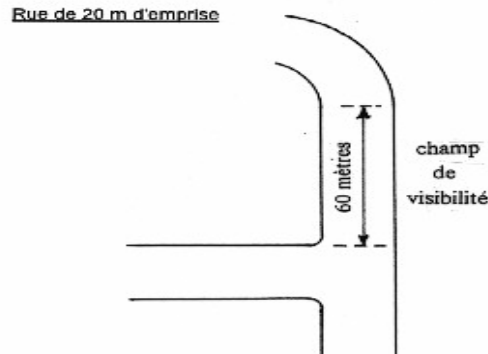
- h) Toute intersection sur une rue de quinze (15) mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de trente-cinq (35) mètres;

Fig. H



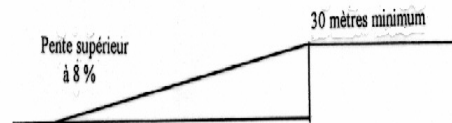
- i) Sur une même voie, les centres de deux (2) intersections doivent être distancés de soixante (60) mètres minimum;

Fig. I



- j) Sur les voies ayant une pente supérieure à huit pour cent (8 %), aucune intersection n'est autorisée. De plus, un champ de visibilité de trente (30) mètres devra être prévu entre le haut de la pente et toute future intersection.

Fig. J



5.10 CUL-DE-SAC ⁽⁵⁾⁽⁶⁾

L'emploi systématique de culs-de-sac est prohibé. Tout nouveau développement devra avoir au minimum deux issues sur des chemins existants et le tracé devra être élaboré afin d'assurer la sécurité publique, la continuité et la connectivité du réseau routier. Toutefois, le cul-de-sac peut être employé pour l'exploitation d'un terrain dont la topographie ou la localisation rendent impossible l'emploi d'une rue continue.

Le cas échéant, le cul-de-sac doit avoir une emprise de trente-six mètres (36,00 m) de diamètre dont la chaussée ne doit pas avoir un rayon inférieur à treize mètres et cinquante centimètres (13,50 m) dans le secteur rural et quatorze mètres et cinquante centimètres (14,50 m) dans le secteur urbain. La Municipalité pourra autoriser le cul-de-sac en « T » lorsque la topographie ou l'emplacement rendent impossible l'emploi d'un cul-de-sac circulaire.

5.10.1 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁸⁾

(5) Modifié par le **Règlement numéro 891-14** (en vigueur le 9 octobre 2014)

(6) Modifié par le **Règlement numéro 965-16** (en vigueur le 15 juin 2016)

(1) Ajouté par le **Règlement numéro 705-07** (en vigueur le 19 mars 2009)

(2) Modifié par le **Règlement numéro 772-10** (en vigueur le 24 janvier 2011)

(4) Modifié par le **Règlement numéro 832-12** (en vigueur le 23 septembre 2013)

(8) Abrogé par le **Règlement numéro 1016-17** (en vigueur le 25 septembre 2017)

5.11 NORMES DE LOTISSEMENT

5.11.1 Superficie et frontage minimal de lot

Tout nouveau lot créé pour la construction d'un bâtiment principal doit être d'une superficie minimum de quatre mille mètres carrés (4 000 m²), avec un frontage minimum de quarante-cinq (45) mètres, adjacent à un chemin.

Toutefois, lorsqu'un lot proposé est situé à l'intérieur (en partie ou en totalité) des zones aquifères à protéger, la superficie minimale doit être de huit mille mètres carrés (8 000 m²) et le frontage minimum est de quarante-cinq (45) mètres, adjacent à un chemin.

Toutefois, lorsqu'un lot proposé est situé à l'intérieur (en partie ou en totalité) des zones aquifères à protéger, et que ledit lot est desservi par un réseau d'aqueduc, la superficie minimale applicable est de quatre mille mètres carrés (4 000 m²), avec un frontage minimum de quarante-cinq (45) mètres, adjacent à un chemin. (7)

Toutefois, si plusieurs lots sont créés simultanément sur une propriété faisant partie d'une zone PAE, la superficie minimale d'un lot peut être de 4 000 mètres carrés, peu important le cas, mais à la condition que l'ensemble de ces lots respecte la densité applicable à l'ensemble du terrain et que tous les usages autorisés ne compromettent pas l'objectif de protection de l'aquifère. (4)

5.11.1.1 (1) (2) (8)

5.11.1.2 Dimensions minimales de lot dans le pôle multifonctionnelle du Centre-village (3)

Sous réserve de l'article 5.11.1.1 les superficies et frontages minimaux suivants s'appliquent aux terrains desservis situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans le pôle multifonctionnel du Centre-village tel que délimité à l'article 2.1.1 du règlement de zonage numéro 636-05, tel qu'amendé, et ce, en fonction de l'usage à implanter :

Usage	Superficie minimale (mètres carrés)	Frontage minimal (mètres)
Habitation unifamiliale isolée	350	10
Habitation multi-logement	650	16
Habitation collective	650	16
Habitation unifamiliale jumelée	250	8 (7)
Service d'utilité publique, parc et jardin communautaire	0	0
Autres usages (incluant les terrains présentant une mixité commerciale et résidentielle) de structure isolée	400	10
Autres usages (incluant les terrains présentant une mixité commerciale et résidentielle) de structure autre qu'isolée	325	10

(7) Ajouté par le **Règlement numéro 972-16** (en vigueur le 25 septembre 2017)

(4) Ajouté par le **Règlement numéro 832-12** (en vigueur le 23 septembre 2013)

(8) Abrogé par le **Règlement numéro 1016-17** (en vigueur le 25 septembre 2017)

(3) Ajouté par le **Règlement numéro 798-11** (en vigueur le 8 février 2012)

(7) Modifié par le **Règlement numéro 972-16** (en vigueur le 25 septembre 2017)

Les dimensions minimales suivantes s'appliquent aux terrains partiellement desservis situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans le pôle multifonctionnel du Centre-village tel que délimité à l'article 2.1.1 du règlement de zonage numéro 636-05, tel qu'amendé :

Terrain	Superficie minimale (mètres carrés)	Frontage minimal (mètres)
Partiellement desservi	2 000	30

Malgré ce qui précède, pour les terrains desservis ou partiellement desservis dans les zones RA-78, RA-203, RA-205, RA-207, RA-214, CA-217, RA-221, RA-222, RA-223, CB-227, RA-229, RA-230, RA-231, RA-239, RA-245, LA-246, RA-263, RA-265, RA-269 et CA-270, telles qu'identifiées au plan de zonage joint au règlement de zonage numéro 636-05, les superficies et frontages minimaux de la sous-section 5.11.1 s'appliquent. (7)

5.11.2 Identification cadastrale

Il est permis de créer un ou plusieurs lots à des dimensions autres que celles prévues à la sous-section 5.11.1 du présent règlement seulement si une des conditions suivantes est respectée :

- a. L'opération cadastrale a pour but de créer un lot aux fins de transaction immobilière et non la création d'un lot à bâtir;
- b. L'opération cadastrale a pour but d'identifier une propriété pour lequel il existe un titre enregistré avant l'entrée en vigueur du premier règlement prescrivant des normes de lotissement sur le territoire de la Municipalité;
- c. L'opération cadastrale correspond à un lot résiduel à la suite d'un lotissement dûment approuvé;
- d. L'opération cadastrale résulte d'une procédure spéciale telle : un bornage, un jugement, une correction faite par le ministre.

Les opérations cadastrales ne confèrent aucun droit aux lots ainsi créés et n'engagent aucunement la Municipalité à émettre un permis de construction ou à permettre un usage.

5.11.3 Frontage des terrains dans un cul-de-sac

Le frontage des terrains dans un rond point dont les lignes latérales convergent vers la rue peut être réduit jusqu'à un minimum de 15 mètres, à condition que la superficie soit conforme à toutes les dispositions applicables en vertu des règlements d'urbanisme.

Malgré ce qui précède pour les terrains desservis situés dans le pôle multifonctionnel du Centre-village tel que délimité à l'article 2.1.1 du règlement de zonage numéro 636-05, tel qu'amendé, le frontage d'un terrain dans un cul-de-sac dont les lignes latérales convergent vers la rue peut être réduit jusqu'à un minimum de 10 mètres. (1) (2) (3)

(7) Ajouté par le **Règlement numéro 972-16** (en vigueur le 25 septembre 2017)

(1) Ajouté par le **Règlement numéro 705-07** (en vigueur le 19 mars 2009)

(2) Modifié par le **Règlement numéro 772-10** (en vigueur le 24 janvier 2011)

(3) Modifié par le **Règlement numéro 798-11** (en vigueur le 8 février 2012)

5.11.4 Lotissement adjacent aux lacs, cours d'eau et milieux humides

De façon à éviter la surcharge des rives, des lacs ou des cours d'eau, on devra respecter les règles de lotissement suivantes :

- Les lignes latérales devront être le plus possible, perpendiculaires à la rive.
- Le frontage minimal d'un lot sur un cours d'eau est de 30 mètres.
- Le frontage minimal sur chemin est de 45 mètres.

5.11.5 Orientation des lignes de lots

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

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots ou de dégager une perspective, des lignes latérales de lots pourront être obliques par rapport à la ligne de rue, mais en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le fait que les lignes mitoyennes des terrains délimités selon le cadastre officiel sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.11.6 Sentiers pour piétons et droit de passage

Au moment du dépôt de l'avant-projet de lotissement, sur simple demande du Conseil municipal, le propriétaire devra céder à la Municipalité, par acte notarié, aux frais de la Municipalité, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois (3) mètres. Le Conseil déterminera la localisation des sentiers piétonniers dans le but de stimuler la circulation piétonnière en favorisant un accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs ou à tout autre endroit d'intérêt public.

Un sentier est exigible Lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse deux cent trente (230) mètres; sont aussi exigibles autant de sentiers supplémentaires qu'il y a de sections de deux cent trente (230) mètres.

5.11.6.1 (1) (2) (3)

Malgré ce qui précède pour les terrains desservis situés dans le pôle multifonctionnel du Centre-village tel que délimité à l'article 2.1.1 du règlement de zonage numéro 636-05, tel qu'amendé, la largeur minimale des sentiers pour piétons est fixée à deux mètres cinquante (2.50 m).

5.11.7 Dommage aux repères d'arpentage

Quiconque endommagera ou déplacera de quelque façon que ce soit, un repère d'arpentage appartenant à la Municipalité, devra en aviser celle-ci immédiatement et assumer les frais encourus pour remédier à cet inconvénient.

(1) Ajouté par le **Règlement numéro 705-07** (en vigueur le 19 mars 2009)

(2) Modifié par le **Règlement numéro 772-10** (en vigueur le 24 janvier 2011)

(3) Modifié par le **Règlement numéro 798-11** (en vigueur le 8 février 2012)



6. TERRAINS ET LOTS DÉROGATOIRES AVEC DROITS ACQUIS

6.1 TERRAINS ET LOTS DÉROGATOIRES AVEC DROITS ACQUIS

Un terrain ou un lot dérogatoire possède un droit acquis lorsque l'une ou l'autre des conditions suivantes est rencontrées :

- a. lot inscrit au cadastre avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement dont l'opération cadastrale de subdivision fut effectuée en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires qui étaient applicables à la date de cette opération cadastrale;
- b. terrain qui le 22 septembre 1992 était formé d'une ou plusieurs parties de lot décrites dans un titre de propriété inscrit au registre foncier à cette date si la condition suivante est respectée :
 - un seul lot résulte de l'opération cadastrale et ledit lot est le plus prêt possible des normes actuelles de lotissement.

Un permis de lotissement visant l'identification cadastrale d'un terrain dérogatoire bénéficiant de droits acquis ne peut être refusé.

Également, un permis de lotissement ne peut être refusé dans le cas d'un agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis même si le lot qui en résulte ne respecte pas les normes générales de lotissement. Un tel agrandissement ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot qui est conforme au présent règlement.

Dans le cas d'un lot immatriculé à titre de lot distinct lors de la rénovation cadastrale et ne respectant pas les dimensions minimales fixées par la sous-section 5.11.1 du présent règlement, aucun droit acquis existe pour ledit lot si le terrain dont il origine ne respecte pas le contenu du paragraphe a ou b de la présente section.

6.2 TERRAIN CONSTITUANT UNE PARCELLE RÉSIDUELLE

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences de ce règlement, à l'égard d'une parcelle résiduelle :

- a. 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

- b.** qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des normes de lotissement du présent règlement.

6.3 TERRAIN EXISTANT ET QUI EST L'ASSIETTE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 30 novembre 1982 et qui à cette date était l'assiette d'une construction répondant aux exigences suivantes :

- a.** la construction doit être un bâtiment principal et non secondaire;
- b.** la construction doit avoir été érigée légalement et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou le cas échéant à partir de droits acquis.

La présente disposition s'applique également dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.



7. RECOURS ET SANCTIONS

7.1 RECOURS

Lorsqu'un contrevenant refuse ou néglige de se conformer à l'une des dispositions du présent règlement ou à un ordre émis par l'officier responsable, l'autorité compétente peut adresser à la Cour supérieure une requête conforme à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1) en vue d' :

- a. ordonner l'arrêt des travaux ou des usages non conformes au présent règlement;
- b. ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'usage ou la construction conforme au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre solution utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain;
- c. autoriser la Municipalité à effectuer les travaux requis ou la démolition ou la remise en état du terrain, à défaut par le propriétaire du bâtiment ou de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, et à recouvrer du propriétaire les frais encourus au moyen d'une charge contre l'immeuble inscrite à la taxe foncière.

Tout contrevenant est également assujéti en plus des sanctions prévues par le présent règlement, à tous les recours ou sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur dans la Municipalité de Chelsea.

7.2 SANCTIONS GÉNÉRALES

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 2 000,00 \$ s'il est une personne morale. Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 4 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infraction distincte qu'il y a de jours ou de fraction de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

7.3 RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours par voie d'action pénale, le Conseil pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.



8. ENTRÉE EN VIGUEUR

8.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

DONNÉ À CHELSEA, QUÉBEC ce 19^e jour du mois d'avril 2005

.....

Secrétaire-trésorier

.....

Maire

Avis de motion :	7 FÉVRIER 2005
Date de l'adoption du premier projet de règlement :	25 JANVIER 2005
Numéro de résolution :	18-05
Audience publique :	4 AVRIL 2005
Date de l'adoption du règlement :	19 AVRIL 2005
Numéro de résolution :	79-05
Certificat de conformité :	28 JUIN 2005
Date d'entrée en vigueur :	28 JUIN 2005