

SAINT-HENRI-DE-TAILLON



Foi en l'avenir

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 313

Insérer une copie du Certificat de conformité attestant l'entrée en vigueur, notamment pour référence aux dates.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 313

MUNICIPALITÉ DE SAINT-HENRI-DE-TAILLON
RÈGLEMENT NO 313

Objet :

Le règlement de lotissement a notamment pour objet de déterminer les normes applicables à la division des terrains destinés à former des terrains conformes aux règlements d'urbanisme et de prescrire les règles relatives au tracé des rues. Il vise pour l'essentiel la plupart des opérations cadastrales auxquelles fait référence la LAU par renvoi du Code civil du Québec.

CONSIDÉRANT QUE les dispositions du règlement de lotissement sont adoptées conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est révisé est en vigueur depuis le 4 juillet 2001;

CONSIDÉRANT les délais impartis par la Loi pour modifier la réglementation municipale conformément au Schéma d'aménagement révisé ainsi qu'au Document complémentaire;

POUR CES MOTIFS,

IL est PROPOSÉ par Monsieur le conseiller Germain Lemay,
APPUYÉ et RÉSOLU à l'UNANIMITÉ des CONSEILLERS,

D'adopter le règlement portant le numéro 313, lequel décrète et statue ce qui suit.

Table des matières

1. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES, DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES.....	1
1.1 PRÉAMBULE	1
1.2 GÉNÉRALITÉS	1
1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	1
1.4 PLANS FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	1
1.5 PRÉSENCE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	1
1.6 APPLICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	1
1.7 SYSTÈME INTERNATIONAL DE MESURES (SI).....	2
1.8 CONTRADICTION DES DOCUMENTS	2
1.9 TERRITOIRE ASSUJETTI POUR LES RACCORDEMENTS DES EAUX D'ÉGOUT	2
1.10 PLAN DES SECTEURS ASSUJETTIS AUX TRAVAUX DE STABILISATION DES BERGES DU LAC SAINT-JEAN	3
1.11 COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	4
1.12 ATTRIBUTIONS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	4
1.13 ATTRIBUTIONS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS ET SES ADJOINTS	4
1.14 RENSEIGNEMENTS D'URBANISME	5
1.15 INSPECTION	5
2. DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTES OPÉRATIONS CADASTRALES.....	1
2.1 DIMENSIONS RELATIVES À TOUTES OPÉRATIONS CADASTRALES	1
2.2 DIMENSIONS ET FORMES DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	1
2.3 DIMENSIONS ET FORMES DES ILOTS	2
2.4 PROFIL RUE TYPE 1	2
2.5 PROFIL RUE TYPE 2	2
2.6 PROFIL RUE COLLECTRICE TYPE 1	3
2.7 PROFIL RUE COLLECTRICE TYPE 2	3
2.8 PROFIL ARTÈRE TYPE 1	4
2.9 PROFIL ARTÈRE TYPE 2	4
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPERATIONS CADASTRALES DE CERTAINS SECTEURS.....	1
3.1 GÉNÉRALITÉS	1
3.2 VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN BORDURE DE LACS OU COURS D'EAU	1
3.3 VOIES DESSERVANT DES ZONES RÉCRÉO-TOURISTIQUES	1
3.4 VOIES DESSERVANT DES ZONES D'INDUSTRIES EXTRACTIVES.....	1
3.5 LOTISSEMENT D'INDUSTRIES EXTRACTIVES	2
3.6 LOTISSEMENT DE CHEMINS PIÉONNIERS EN BORDURE DE LACS OU DE COURS D'EAU.....	2
4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES TRANSITOIRES ET FINALES.....	1
4.1 TERRAINS DÉROGATOIRES	1
4.2 DROIT A L'OPÉRATION CADASTRALE	1
4.3 SIGNIFICATION D'AVIS ET POURSUITES LÉGALES	3
4.4 PÉNALITÉS:.....	4

1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES, DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 GÉNÉRALITÉS

À moins de déclarations contraires, expresses ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots employés au sein de tous les règlements d'urbanisme (Règlement de zonage no 312 Règlement de lotissement no 313, Règlement de construction no 314, Règlement de permis et certificats no 315, Règlement sur les conditions minimales d'émission des permis no 316, Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble no 317, Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no 318, Règlement sur les dérogations mineures no 319, ont le sens et l'application que leur attribue l'annexe 1 du règlement de zonage.

1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité ainsi qu'à tout citoyen, c'est-à-dire toute personne morale, de droit public ou de droit privé et toute personne physique. L'ensemble du territoire sous la juridiction de la municipalité est énoncé au sein des lettres patentes émises par le gouvernement du Québec.

1.4 PLANS FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les plans 1 et 2 adoptés par le Règlement no 312 font partie intégrante du présent règlement.

1.5 PRÉSÉANCE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

La préséance des règlements d'urbanisme est établie de façon suivante :

- 1° Le règlement de zonage et les plans qui en font partie intégrante;
- 2° Le règlement de lotissement;
- 3° Le règlement de construction;
- 4° Le règlement des permis et certificats;
- 5° Le règlement sur les conditions minimales d'émission des permis;
- 6° Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- 7° Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- 8° Le règlement sur les dérogations mineures;

1.6 APPLICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le Conseil municipal a confié l'application des règlements d'urbanisme à l'inspecteur en bâtiments et ses adjoints. Par règlement d'urbanisme on entend :

- 1° Le règlement de zonage;
- 2° Le règlement de lotissement;
- 3° Le règlement de construction;
- 4° Le règlement de permis et certificats;
- 5° Le règlement sur les conditions minimales d'émission des permis de construction;
- 6° Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- 7° Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- 8° Le règlement sur les dérogations mineures;

Les attributions spécifiques des personnes habilitées à l'application des règlements d'urbanisme sont édictées au sein du présent règlement.

1.7 SYSTÈME INTERNATIONAL DE MESURES (SI)

Les cotes et mesures métriques ont préséance sur les cotes et mesures en système impérial (pied/pouce).

1.8 CONTRADICTION DES DOCUMENTS

Au sein du présent règlement lorsque deux (2) ou plusieurs dispositions applicables à un même sujet sont en contradiction, la disposition la plus restrictive s'appliquera audit sujet.

1.9 TERRITOIRE ASSUJETTI POUR LES RACCORDEMENTS DES EAUX D'ÉGOUT

Le territoire assujetti pour le raccordement des eaux d'égout aux réseaux publics d'égout et aux installations septiques est décrit aux articles no 1.9.1 et 1.9.2.

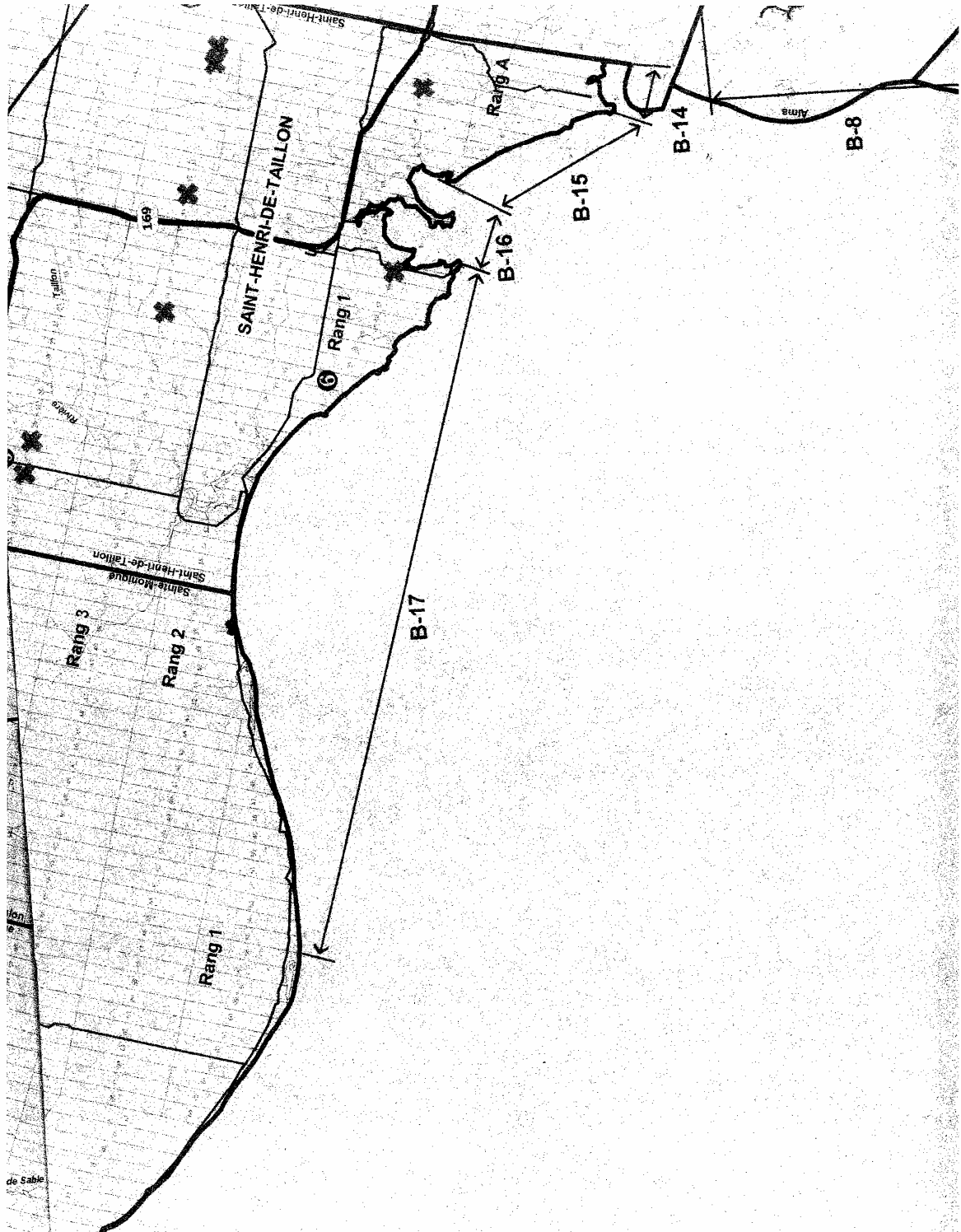
1.9.1 Territoire assujettis aux égouts publics

Les édifices situés sur des terrains compris à l'intérieur des limites du périmètre urbain illustré au plan de zonage devront être raccordés au réseau public d'égout. Dans le cas des secteurs à développer à partir de Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) le type de raccordement devra faire l'objet d'entente avec la Municipalité.

1.9.2 Territoire assujetti à une installation septique

Les édifices situés sur des terrains compris à l'extérieur des limites du périmètre urbain devront être raccordés à une installation septique conforme.

1.10 PLAN DES SECTEURS ASSUJETTIS AUX TRAVAUX DE STABILISATION DES BERGES DU LAC SAINT-JEAN



1.11 COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

En vertu des dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil municipal de Saint-Henri-de-Taillon a créé un Comité consultatif d'urbanisme, lequel possède sa propre réglementation de régie interne qui est définie dans le cadre d'un règlement municipal.

1.12 ATTRIBUTIONS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Outre les fonctions particulières que le Conseil municipal peut attribuer au Comité, ce dernier doit effectuer les tâches ci-après décrites et en faire rapport au Conseil municipal avec les recommandations qui s'imposent :

- 1° Étude de divers problèmes qui se rattachent à l'occupation du sol;
- 2° Établissement, mise à jour et amendements nécessaires à tous les documents qui régissent l'occupation et l'utilisation du sol et plus particulièrement :
 - a) Plans et programmes d'urbanisme;
 - b) Plans et règlements de zonage;
 - c) Règlement de lotissement;
 - d) Règlement de construction;
 - e) Règlement des permis et certificats;
 - f) Règlement sur les conditions minimales d'émission des permis;
 - g) Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
 - h) Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
 - i) Règlement sur les dérogations mineures;
 - j) Schémas des parcs et terrains de jeux;
 - k) Protection des boisés urbains;
 - l) Plans d'ensemble;
 - m) Étude de toutes les demandes qui lui sont adressées dans le cadre des règlements municipaux;
 - n) Étude des divers projets et programmes visant à l'habitat.

D'autre part, le Comité pourra, lorsque requis, émettre, auprès de l'inspecteur en bâtiments, diverses recommandations visant à l'émission de certains permis particuliers ou portant sur l'interprétation des règlements d'urbanisme.

1.13 ATTRIBUTIONS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS ET SES ADJOINTS

Outre les fonctions générales ou particulières que le Conseil municipal attribue à cette fonction, l'inspecteur en bâtiments et ses adjoints doivent effectuer les tâches suivantes :

- 1° Analyser les demandes de permis et de certificats et délivrer le permis ou le certificat si la demande est conforme aux règlements municipaux, aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de la Loi sur la protection du territoire et des activités, agricoles, de la Loi sur les biens culturels, de la Loi sur la qualité de l'environnement, du Règlement sur le captage des eaux souterraines et du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées;
- 2° Faire les inspections requises, lorsque le Règlement sur les permis et certificats le prévoit, afin d'évaluer si les travaux sont conformes aux exigences des Lois et Règlements;

- 3° Visiter les propriétés afin de vérifier si des changements y ont été apportés sans permis ou certificats;
- 4° À la demande du Conseil, réaliser les bilans de l'application des règlements d'urbanisme et soumettre les problèmes d'interprétation ou d'application des règlements au Conseil municipal, au Comité consultatif d'urbanisme ou à l'expert en urbanisme de la municipalité;
- 5° À la demande du Conseil municipal participer aux discussions du Comité consultatif d'urbanisme;
- 6° Remplir les formulaires relatifs à la délivrance des permis et certificats et voir au classement des documents;
- 7° Rédiger les avis et constats d'infraction aux contrevenants et, à cet effet, produire les rapports requis par le Conseil municipal ou l'autorité compétente mandatée;
- 8° Intenter, suivant les procédures prévues au présent règlement, les actions légales auprès des tribunaux dans le but de voir à ce que les règlements municipaux soient respectés;
- 9° À la demande du Conseil municipal, tenir à jour l'inventaire du sol pour le territoire de la municipalité.

1.14 RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les personnes habilitées à l'application des règlements d'urbanisme sont seules autorisées à donner des renseignements verbaux ou écrits ou encore, à remettre des documents ayant pour objet de guider, renseigner ou confirmer au public les utilisations et ce, conformément au contenu desdits règlements d'urbanisme.

À noter, que des renseignements écrits peuvent également être fournis par le biais du rapport du Comité consultatif d'urbanisme et ce, après ratification dudit rapport par le Conseil municipal ou par résolution au procès-verbal de l'assemblée régulière du Conseil municipal.

1.15 INSPECTION

L'inspecteur en bâtiments et ses adjoints ont le droit, sur présentation de leur identification, de pénétrer en tout temps sur les sites de construction, à l'intérieur de bâtiments et édifices afin de s'assurer que les réglementations municipales et provinciales en vigueur sont respectées. Suite à ces inspections, il pourra être adressé au propriétaire ou mandataire autorisé, les rapports visant à exiger les corrections requises dans les délais précis ou encore, il pourra être mentionné au rapport l'obligation de suspendre tous les travaux, jusqu'à ce que le propriétaire ou mandataire autorisé se rende conforme aux exigences émises.

D'autre part, les officiers habilités pourront, après inspection et émission d'un rapport, faire procéder à l'évacuation de tout bâtiment ou édifice dont l'état pourrait mettre en danger la vie et la santé des personnes qui y résident.

Enfin, dans le cas de bâtiments vétustes et inoccupés dont l'état serait considéré dangereux pour la sécurité publique, les officiers habilités, après l'émission d'un avis d'inspection, pourront sans autre forme, entamer des poursuites légales visant à rendre le bâtiment ou l'édifice sécuritaire ou encore à obtenir sa démolition.

2 DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTES OPÉRATIONS CADASTRALES

2.1 DIMENSIONS RELATIVES À TOUTES OPÉRATIONS CADASTRALES

Les dimensions et superficies des terrains conformes aux règlements municipaux résultant d'une opération cadastrale devront être conformes aux exigences contenues au sein du règlement de zonage no 312 de la Municipalité, et ce sous le titre "normes de lotissement" pour chacune des zones ou secteurs où le lotissement est projeté.

2.2 DIMENSIONS ET FORMES DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les emprises de voies publiques ou privées devront respecter les dimensions édictées au chapitre II du présent règlement. En outre, la localisation et le type de telles voies devront être conformes aux dispositions contenues aux plans et règlement de zonage de la Municipalité.

Dans le cas où la localisation d'une voie projetée n'apparaîtrait pas auxdits plans de zonage, la localisation projetée devra être au préalable acceptée par l'officier habilité à l'émission du permis de lotissement. Les normes minimales inhérentes à toutes les voies seront les suivantes.

2.2.1 Pentes maximales

- 1° 8% pour les rues et rues collectrices;
- 2° 6% pour les artères.

2.2.2 Intersections

Toutes les intersections devront être réalisées en forme de T, sauf en ce qui concerne les artères ou rues collectrices qui seraient illustrées autrement aux plans de zonage. Les lots de coins devront avoir un rayon minimum de 6,10 mètres (20 pieds) sauf avis contraire émis par les officiers habilités.

2.2.3 Cul-de-sac

Le tracé de cul-de-sac ne sera autorisé que dans les cas où l'exploitation du sol, le relief ou la localisation ne se prêtent pas avec avantage à l'usage d'une rue continue. Dans tel cas, la longueur d'une rue finissant en cul-de-sac ne pourra excéder 170 mètres (558 pieds) et ledit cul-de-sac devra être tracé en forme de rond-point dont le diamètre ne devra être inférieur à 30,50 mètres (100 pieds.)

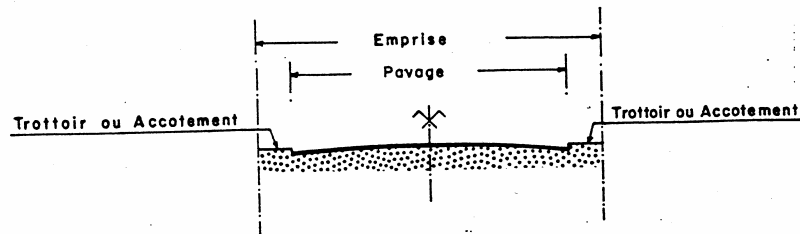
2.2.4 Ouvrages spécifiques

L'implantation d'ouvrages spécifiques tels traverses de voies ferrées, de cours d'eau, de fossés ou autres ouvrages du genre devront être conformes aux directives de l'ingénieur municipal.

2.3 DIMENSIONS ET FORMES DES ILOTS

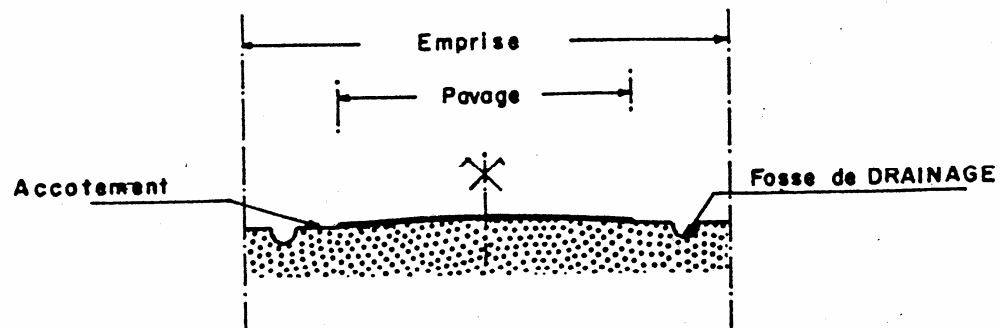
Par îlot on entend pour les fins du présent règlement, les terrains qui délimitent les voies de circulation du terrain privé. La largeur des îlots ne pourra être inférieure aux normes de lotissement minimales exigées pour les terrains conformes aux règlements d'urbanisme et ce, pour chaque type de zone ou de secteur. La longueur des îlots ne devrait pas être inférieure à 104 mètres (341 pieds) ni supérieure à 450 mètres (1 477 pieds.) La subdivision des îlots en terrains conformes aux règlements d'urbanisme devra être réalisée par des lignes de propriété perpendiculaires aux lignes d'emprise de rues, sauf toutefois dans le cas des terrains sis dans une courbe de voie.

2.4 PROFIL RUE TYPE 1



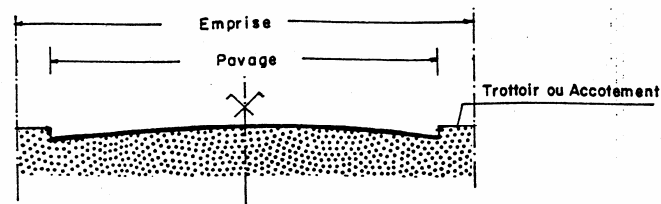
EMPRISE	=	15,00 m	(50 pi)
PAVAGE	=	12,20 m	(40 pi) variable

2.5 PROFIL RUE TYPE 2



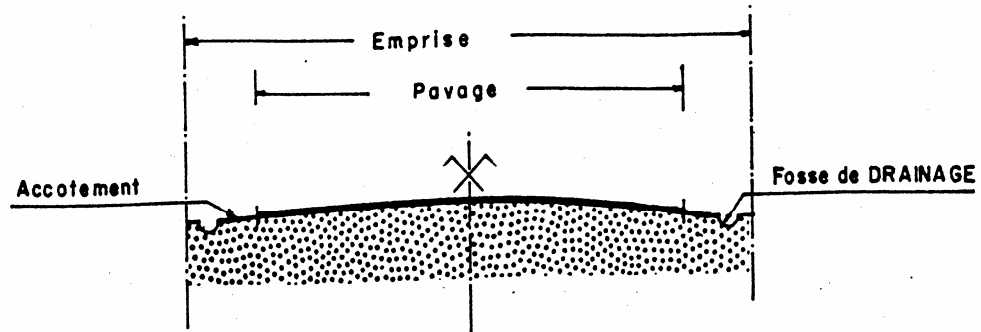
EMPRISE	=	15,00 m	(50 pi)
PAVAGE	=	9,20 m	(30 pi) variable

2.6 PROFIL RUE COLLECTRICE TYPE 1



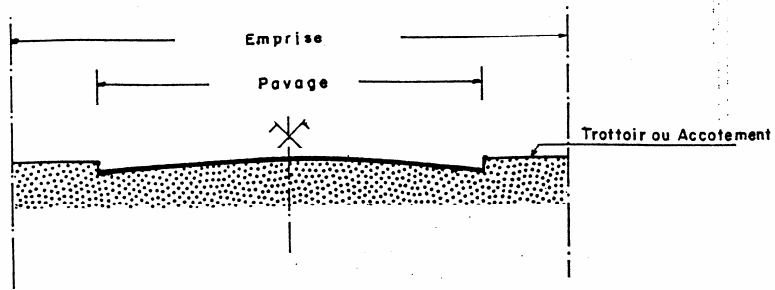
EMPRISE = 20,10 m (66 pi)
PAVAGE = 14,00 m (46 pi) variable

2.7 PROFIL RUE COLLECTRICE TYPE 2



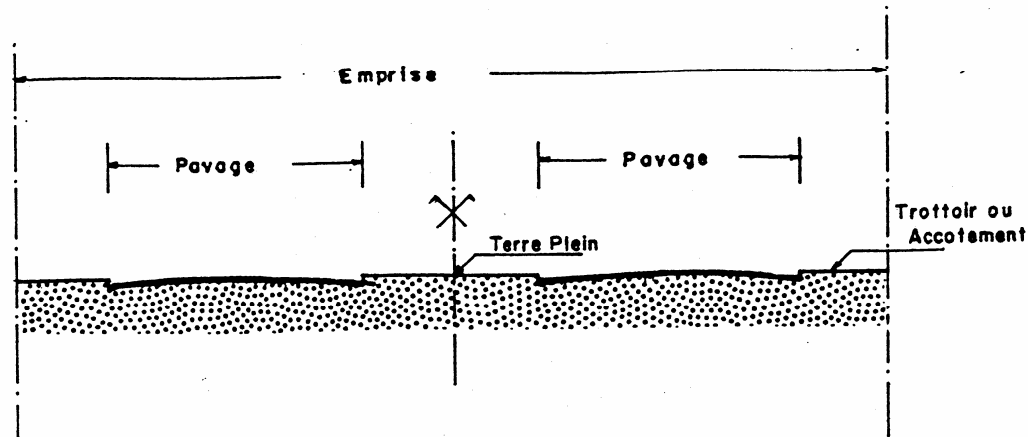
EMPRISE = 20,10 m (66 pi)
PAVAGE = 15,25 m (50 pi)

2.8 PROFIL ARTÈRE TYPE 1



EMPRISE = 24,40 m (80 pi)
 PAVAGE = 17,00 m (56 pi) variable

2.9 PROFIL ARTÈRE TYPE 2



EMPRISE = 30,50 m (100 pi)
 PAVAGE = 9,45 m (30 pi) variable par voie

3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPERATIONS CADASTRALES DE CERTAINS SECTEURS

3.1 GÉNÉRALITÉS

Outre l'ensemble des dispositions incluses au présent règlement, le lotissement de certains secteurs comporte les exigences additionnelles ci-après énoncées.

3.2 VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES EN BORDURE DE LACS OU COURS D'EAU

La distance minimale entre une voie de circulation publique ou privée et un cours d'eau ou un lac doit être au moins de :

- 1° 60 mètres (196 pieds) dans le cas d'un territoire partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire;
- 2° 45 mètres (147 pieds) dans le cas d'un territoire desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire.

Toutefois, lorsque la morphologie du terrain ne permet pas la construction des chemins en dehors de la distance minimum requise, ces distances minimales peuvent être réduites sans jamais être inférieures à 15 mètres (50 pieds). Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux :

- 1° Voies de circulation conduisant à des débarcadères ou aires de mise à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac;
- 2° Sentiers piétonniers, aux pistes cyclables et aux sentiers de motoneiges.

3.3 VOIES DESSERVANT DES ZONES RÉCRÉOTOURISTIQUES

Les voies donnant accès à des zones récréotouristiques devront faire l'objet d'opérations cadastrales identifiant la voie "publique." Sauf toutefois dispositions contraires autorisées dans l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble.

3.4 VOIES DESSERVANT DES ZONES D'INDUSTRIES EXTRACTIVES

Les voies publiques ou privées donnant accès à des zones d'industries extractives telles carrières, sablières ou gravières devront être situées à :

- 1° vingt-cinq (25) mètres de toutes zones résidentielles ou commerciales, ou résidentielles et commerciales, ou institutionnelles ou récréotouristiques ou parcs et espaces verts;
- 2° vingt-cinq (25) mètres de toute habitation sauf s'il s'agit d'une habitation appartenant ou louée au propriétaire ou à l'exploitant de l'industrie.

3.5 LOTISSEMENT D'INDUSTRIES EXTRACTIVES

L'aire d'exploitation de toute nouvelle industrie extractive devra être localisée à un minimum soixante-quinze (75) mètres de tout lac ou cours d'eau, et ne pourra excéder une superficie de cinq mille (5 000) mètres carrés (53 821 pieds carrés) et ce pour chaque certificat d'autorisation à être émis.

3.6 LOTISSEMENT DE CHEMINS PIÉONNIERS EN BORDURE DE LACS OU DE COURS D'EAU

- 1° La distance minimale entre un chemin piétonnier ou une piste cyclable et un lac ou un cours d'eau (sauf pour les chemins conduisant à un débarcadère ou à un point d'observation) devra être au moins de quinze (15) mètres;
- 2° La largeur d'emprise d'un chemin piétonnier ne pourra excéder un mètre cinquante (1,50) environ;
- 3° La largeur d'emprise d'une piste cyclable ne pourra excéder trois (3) mètres environ.

4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES TRANSITOIRES ET FINALES

4.1 TERRAINS DÉROGATOIRES

Les terrains dérogatoires aux dispositions contenues au sein des règlements d'urbanisme en matière de dimension et superficie pourrait être construits à la condition toutefois que lesdits terrains puissent être raccordés aux services municipaux d'égout et d'aqueduc s'ils sont situés au sein des périmètres urbains, ou à défaut que lesdits terrains puissent permettre une construction conforme aux dispositions du règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées. À noter que le propriétaire devra fournir à l'officier habilité les justifications relatives à sa propriété à savoir:

- 1° Copie au titre de propriété;
- 2° Copie du plan du terrain conforme aux règlements municipaux.

4.2 DROIT A L'OPÉRATION CADASTRALE

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard du terrain qui le 27 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs terrains conformes aux règlements d'urbanisme sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées.

- 1° A la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain et;
- 2° Un seul terrain conforme aux règlements municipaux résulte de l'opération cadastrale.

4.2.1 Terrains et emplacements formant l'assiette d'une construction

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 27 avril 1983 ce terrain ne formait pas un ou plusieurs terrains conformes aux règlements municipaux sur les plans officiels du cadastre;
- 2° à la date applicable en vertu du paragraphe no.1, 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 terrain conforme aux règlements municipaux.

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

4.2.2 Terrains et emplacements réduits par expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne sont plus conformes aux règlements d'urbanisme à la suite d'une expropriation pour des fins d'utilités publiques et :

- 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 du présent règlement.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul terrain conforme aux règlements d'urbanisme.

À noter que lors de la demande de permis de lotissement, le propriétaire ou mandataire autorisé devra justifier les droits en remettant, à l'officier habilité, copie de son titre de propriété.

4.3 SIGNIFICATION D'AVIS ET POURSUITES LÉGALES

Toutes infractions commises à l'encontre du présent règlement pourront faire l'objet de significations d'avis et de poursuites légales suivantes.

4.3.1 Avis d'inspection

Les officiers habilités à l'émission des permis et certificats pourront, après constat d'une infraction au présent règlement, signifier au propriétaire ou mandataire autorisé un avis d'inspection énonçant la nature de l'infraction et les délais autorisés pour se conformer.

À défaut de s'y soumettre le propriétaire ou mandataire autorisé se verra sans autre avis exposé à des poursuites légales.

4.3.2 Poursuites en Cour municipale

Le directeur du service d'urbanisme ou l'inspecteur en bâtiments pourront requérir directement auprès de la cour municipale, un jugement à l'effet de voir condamner aux pénalités prévues dans le cadre du présent règlement contre quiconque commet une infraction en:

- 1° Réalisant tous types de travaux ou d'opérations sans permis de lotissement tel que stipulé au sein du présent règlement;
- 2° N'observant pas les avis de suspendre tous travaux émis par les officiers habilités à cet effet;
- 3° Exécutant en non-conformité avec les règlements d'urbanisme tous travaux ou opérations régis par lesdits règlements;

- 4° Contrevenant de quelque manière que ce soit au respect de la législation, réglementation provinciale ou municipale en matière de zonage, lotissement, construction et protection de l'environnement.

4.3.3 Poursuites en Cour supérieure

Le directeur du service d'urbanisme ou l'inspecteur en bâtiments pourraient recommander au conseil municipal, l'introduction devant la cour supérieure de toutes requêtes visant à obtenir par ordonnance du tribunal le respect de la législation, réglementation provinciale ou municipale en matière de lotissement, construction et protection de l'environnement.

4.4 PÉNALITÉS

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction et rend le contrevenant passible d'une amende qui s'imposera comme suit :

4.4.1 Première contravention

Personne physique :	1 000 \$	Maximum;
	500 \$	Minimum;
Personne morale :	2 000 \$	Maximum;
	1 000 \$	Minimum.

4.4.2 Récidive

Personne physique :	2 000 \$	Maximum;
	1 000 \$	Minimum;
Personne morale :	4 000 \$	Maximum;
	2 000 \$	Minimum.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée. Nonobstant le recours par 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.