

**Projet de règlement relatif au lotissement  
Numéro 793**

**Février 2025**

---

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Table des matières</b> .....	<b>i</b>
<b>CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b> .....	<b>1</b>
1.1    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....	1
1.1.1    Préambule .....	1
1.1.2    Titre et numéro du règlement .....	1
1.1.3    But du règlement .....	1
1.1.4    Territoire assujetti .....	1
1.1.5    Amendement .....	1
1.1.6    Adoption partie par partie .....	2
1.1.7    Les principes généraux d'interprétation .....	2
1.1.8    Numérotation .....	3
1.1.9    Concurrence avec d'autres règlements ou des lois .....	3
1.1.10    Terminologie .....	3
1.1.11    Remplacement .....	3
<b>CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>4</b>
2.1    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	4
2.1.1    L'administration et l'application du règlement .....	4
2.1.2    Pouvoirs du fonctionnaire désigné .....	4
2.1.3    Interventions assujetties .....	4
<b>CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE</b> .....	<b>5</b>
3.1    LES CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....	5
3.1.1    Plan relatif à une opération cadastrale .....	5
3.1.2    Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès .....	5
3.1.3    Servitudes .....	5
3.1.4    Projet de morcellement plus vaste .....	6
3.1.5    Paiement des taxes municipales .....	6
3.1.6    Le caractère public d'une rue .....	6
3.1.7    Indication du caractère privé des rues, des chemins ou des voies d'accès .....	6
3.2    DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS .....	7
3.2.1    Champ d'application .....	7
3.2.2    Dispositions générales .....	7
3.2.3    Localisation des terrains à céder .....	7
3.2.4    Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent aux fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels .....	8
3.2.5    Règles de calcul .....	9
3.2.6    Contrat notarié .....	9
3.2.7    Fonds spécial .....	9

## **CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS..... 11**

4.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.....	11
4.1.1	Dispositions générales .....	11
4.1.2	Tracé des rues en fonction de la nature du sol et des composantes environnementales .....	11
4.1.3	Tracé des rues en fonction de l'environnement naturel .....	11
4.1.4	Tracé des rues en fonction des cours d'eau .....	12
4.1.5	Emprise des voies de circulation.....	12
4.1.6	Angles d'intersection .....	13
4.1.7	Courbe de raccordement.....	13
4.1.8	Rayon de courbure .....	13
4.1.9	Distances des axes d'intervention .....	14
4.1.10	Rues en cul-de-sac.....	14
4.1.11	Sentier cyclo-pédestre.....	15
4.1.12	Ouverture de nouvelles rues .....	15
4.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS .....	17
4.2.1	Orientation des îlots.....	17
4.2.2	Longueur des îlots.....	17
4.2.3	Largeur des îlots.....	17
4.2.4	Distribution et raccordement électrique.....	17

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ..... 18**

5.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS .....	18
5.1.1	Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir .....	18
5.1.2	Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle .....	19
5.1.3	Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue....	19
5.1.4	Dispositions particulières aux lots situés à l'intérieur d'une courbe de rue....	19
5.1.5	Calcul de la largeur et de la profondeur minimale d'un lot.....	20
5.1.5	Forme des lots .....	20
5.1.6	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement .....	21
5.1.7	Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique .....	21
5.1.8	Terrain partiellement enclavé .....	22
5.1.9	Dispositions particulières aux projets intégrés résidentiels.....	22
5.1.10	Superficie du terrain pour un projet intégré autre que résidentiel .....	22
5.1.11	Dispositions particulières à un poste d'essence .....	22
5.1.12	Mesures d'assouplissements .....	23
5.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DESSERVIS À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN OU NON-RIVERAIN À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN.....	24
5.2.1	Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir .....	24

## **CHAPITRE 6 : LES PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT, LES LOTS DÉROGATOIRES ET LES OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES..... 25**

6.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES .....	25
6.1.1	Champ d'application .....	25
6.1.2	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	25
6.1.3	Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	25
6.1.4	Opération cadastrale prohibée .....	26
6.2	PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT.....	27
6.2.1	Terrain vacant non conforme .....	27

6.2.2	Terrain bâti non conforme .....	27
6.2.3	Résidu d'un terrain non conforme .....	27
6.2.4	Construction sur un lot dérogatoire .....	28
<b>CHAPITRE 7 : LES DISPOSITIONS FINALES .....</b>		<b>29</b>
7.1	DISPOSITIONS FINALES .....	29
7.1.1	Entrée en vigueur .....	29

PROJET

## **CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

### **1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

#### **1.1.1 Préambule**

---

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

#### **1.1.2 Titre et numéro du règlement**

---

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif au lotissement » et le numéro 793.

#### **1.1.3 But du règlement**

---

Le but du présent règlement vise principalement à préconiser une forme du lotissement optimale, rationnelle, fonctionnelle, sécuritaire et adaptée aux réseaux de circulation, aux types d'infrastructures et aux caractéristiques naturelles et anthropiques du milieu, tout en reconnaissant les caractéristiques particulières du développement initial ou du territoire.

#### **1.1.4 Territoire assujéti**

---

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Zotique.

#### **1.1.5 Amendement**

---

Le Règlement relatif au lotissement peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

### **1.1.6 Adoption partie par partie**

---

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Zotique déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

### **1.1.7 Les principes généraux d'interprétation**

---

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que:

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale;
4. L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
5. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
6. Le masculin comprend les deux genres.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

### **1.1.8 Numérotation**

---

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa):

- 1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
- 1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

### **1.1.9 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

---

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

### **1.1.10 Terminologie**

---

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement relatif au zonage.

### **1.1.11 Remplacement**

---

Le présent règlement remplace le règlement numéro 530, intitulé « Règlement de lotissement », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

## **CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

---

### **2.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

---

#### **2.1.1 L'administration et l'application du règlement**

---

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil municipal.

#### **2.1.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

---

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

#### **2.1.3 Interventions assujetties**

---

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

---

## **CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

---

### **3.1 LES CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

---

#### **3.1.1 Plan relatif à une opération cadastrale**

---

Toute opération cadastrale sur un terrain doit préalablement être présentée à la Ville sur un plan, conformément au présent règlement, au Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme et à tout autre règlement comprenant des dispositions liées au lotissement. Lorsque conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'opération cadastrale présentée, l'officier municipal désigné l'approuve en émettant le permis de lotissement à cet effet.

Cependant, lorsque l'opération cadastrale comprend la création de rues, de parcs ou d'espaces naturels, le conseil municipal doit approuver préalablement à l'émission du permis de lotissement la localisation de ces rues, de ces parcs ou de ces espaces naturels. De plus, toute autre réglementation municipale en matière de travaux municipaux doit être respectée (ex. : protocole d'entente).

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et des Forêts du Québec.

#### **3.1.2 Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès**

---

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des rues (emprise) montrées sur le plan de lotissement et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au conseil municipal et la cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire cédant.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Ville à accepter la cession des rues, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que les frais d'entretien de la rue avant sa cession.

#### **3.1.3 Servitudes**

---

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour

l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

#### **3.1.4 Projet de morcellement plus vaste**

---

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le conseil municipal peut exiger la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

#### **3.1.5 Paiement des taxes municipales**

---

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

#### **3.1.6 Le caractère public d'une rue**

---

Toute nouvelle rue doit être publique. Les rues privées sont prohibées sur le territoire de la ville.

#### **3.1.7 Indication du caractère privé des rues, des chemins ou des voies d'accès**

---

Tout plan-projet comportant une voie d'accès, une ruelle, ou un sentier cyclo-pédestre privé doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « voie d'accès privée », « ruelle privée » ou « sentier cyclo-pédestre privé ».

## **3.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS**

---

### **3.2.1 Champ d'application**

---

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Zotique.

### **3.2.2 Dispositions générales**

---

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire :

1. Cède gratuitement à la Ville un ou des terrains, ou une servitude, qui représentent 10% de la superficie totale de l'immeuble visé et qui sont situés à un endroit qui, de l'avis du conseil municipal, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'immeuble visé devant servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ;
3. Cède ou verse à la Ville un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'immeuble visé. Toutefois, les sommes d'argent versées doivent servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie à combler afin d'atteindre la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

### **3.2.3 Localisation des terrains à céder**

---

La localisation du terrain ou de la servitude doit, de l'avis du conseil municipal, convenir pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et respecter le plan d'urbanisme et, s'il y a lieu, le programme particulier d'urbanisme, le plan d'aménagement d'ensemble ou le programme d'implantation et d'intégration architecturale applicable.

Le terrain ou la servitude cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 3.2.2 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la ville. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain ou de la servitude visée par l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

Le terrain ou la servitude visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Saint-Zotique.

### **3.2.4 Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent aux fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels**

---

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section, relatives à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Une subdivision effectuée non pas aux fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire;
3. Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait aux fins de parcs et terrain de jeux lors d'une opération cadastrale antérieure;
4. Une opération cadastrale aux fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente ou un lot ayant pour but la création d'un lot en vertu d'un droit acquis selon la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
5. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
7. Le cadastre vertical ou horizontal requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
8. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au Règlement relatif au zonage ou au présent règlement et où une construction peut être érigée;
9. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
10. Une opération cadastrale visant une partie de terrain acquise par la Ville de Saint-Zotique, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada;
11. À l'identification cadastrale de parcelles aux fins publiques;
12. La nouvelle identification cadastrale résultante d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil du Québec*;

13. Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;

14. La création de résidus non-constructibles.

### **3.2.5 Règles de calcul**

---

La valeur du terrain aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie selon les pouvoirs législatifs conférés à cet égard.

### **3.2.6 Contrat notarié**

---

Tout contrat devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par résolution par le conseil municipal. Les frais de contrat notarié de cession ou de promesse de cession de terrain aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du requérant de la demande de permis, y compris, le cas échéant, la description technique.

### **3.2.7 Fonds spécial**

---

Toute somme reçue par la Ville de Saint-Zotique en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux, d'accès public à l'eau ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les immeubles dont la ville est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la ville est titulaire. Il peut également servir au paiement des dépenses de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges qui sont relatives à un parc régional. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment, d'une infrastructure ou d'un équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Ville en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. La Ville de Saint-Zotique peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces

naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial. Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Malgré le premier et deuxième alinéa précédent, une ville peut, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (chapitre I-13.3):

1. Céder à un centre de services scolaire tout terrain visé au premier alinéa;
2. Utiliser les sommes versées dans le fonds spécial prévu au deuxième alinéa pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

## **CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS**

---

### **4.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES**

---

#### **4.1.1 Dispositions générales**

---

La présente section s'applique à toute nouvelle rue publique.

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de la réalisation d'un projet de développement ou de redéveloppement devra intégrer, dans la mesure du possible, l'emprise des services d'utilité publique en place.

#### **4.1.2 Tracé des rues en fonction de la nature du sol et des composantes environnementales**

---

Le tracé des rues collectrices et des rues locales doit éviter les milieux humides, les tourbières, les terrains marécageux, les secteurs boisés et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, éboulis et aux affaissements, à moins d'avoir un certificat d'autorisation émis préalablement par le ministère du Développement Durable, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Dans la mesure du possible, le tracé des voies de circulation doit éviter les affleurements rocheux et tout terrain n'offrant pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables permettant de creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

#### **4.1.3 Tracé des rues en fonction de l'environnement naturel**

---

Dans la mesure du possible, le tracé des rues doit également respecter les boisés et rangées d'arbres et éviter les habitats fauniques ou autres composantes environnementales. Le couvert boisé et les arbres doivent être préservés au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords.

#### 4.1.4 Tracé des rues en fonction des cours d'eau

Lors d'une opération cadastrale concernant une voie de circulation localisée en tout ou en partie dans un corridor riverain, la distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac doit respecter les dispositions du tableau suivant :

**Tableau 1 Distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac**

Caractéristique de la desserte	Distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac <sup>(1)</sup>
Desservi par l'aqueduc et l'égout	45 m <sup>(2)</sup>
Partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout	75 m
Non desservi par l'aqueduc et l'égout	75 m

<sup>(1)</sup> La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

<sup>(2)</sup> La distance entre une route et un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau fasse l'objet d'aucune construction. De plus, la route ne peut empiéter dans la rive et la distance de 15 mètres prescrite.

Cette distance est calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux. Pour l'application du présent article, est considérée comme une voie de circulation toute route, chemin, rue ou toute voie de circulation automobile. Le tableau ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

#### 4.1.5 Emprise des voies de circulation

Les emprises des différents types de voie de circulation doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau 2 suivant :

**Tableau 2 Largeur d'emprise des voies de circulation**

Type de voie	Largeur minimale en mètres
Artère	20 mètres
Rue collectrice	18 mètres
Rue locale, à l'exception de celle prévues plus bas	15 mètres
Rues locales situées entre le Lac Saint-François et la route 338, de la	12 mètres

Type de voie	Largeur minimale en mètres
limite de la Municipalité Les Coteaux jusqu'à la limite du lot 1 688 760	
Bande cyclable unidirectionnelle	1,5 mètre
Bande cyclable bidirectionnelle	3 mètres

Toutefois, l'emprise des rues publiques existantes et celle des rues privées existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être inférieures à largeur minimale indiquée plus haut.

#### **4.1.6 Angles d'intersection**

L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit être à angle droit (90 degrés).

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque la configuration actuelle des lieux l'impose, l'angle d'intersection peut varier de 15 degrés.

L'angle d'intersection mentionné au présent article doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale de 30 mètres.

#### **4.1.7 Courbe de raccordement**

À l'intersection de deux rues, les courbes de raccordement doivent respecter les normes minimales édictés au tableau suivant :

**Tableau 3 Rayon de courbure aux intersections**

Type de rue	Locale	Collectrice	Artère
Locale	5 m	7 m	10 m
Collectrice	7 m	10 m	12 m
Artère	10 m	12 m	12 m

#### **4.1.8 Rayon de courbure**

Le rayon de courbure minimal des courbes de rues est fixé selon les normes du tableau suivant :

**Tableau 4 Rayons de courbure minimaux**

Type de voie	Mètres
Rue locale ou de desserte	50
Rue collectrice	75
Artère	100

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 185 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.

#### 4.1.9 Distances des axes d'intervention

L'intersection des deux (2) voies locales, ou celle d'une voie locale et d'une collectrice ou artère, doit être en forme de T.

Les intersections sont vis-à-vis ou distancées selon les normes de référence suivantes:

**Tableau 5 Distance des axes d'intersection**

Type de voie	Largeur minimale en mètres
Artère	120 mètres
Rue collectrice	60 mètres
Rue locale	40 mètres

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue les plus rapprochées.

De plus, dans le cadre du tracé d'une intersection projetée à l'intérieur des limites municipales et en bordure de la portion d'une route numérotée, une approbation du ministère des Transport du Québec sera requise.

Toute configuration non-mentionnée au présent article doit respecter un espacement minimal de 120 mètres entre deux (2) axes d'intersection.

#### 4.1.10 Rues en cul-de-sac

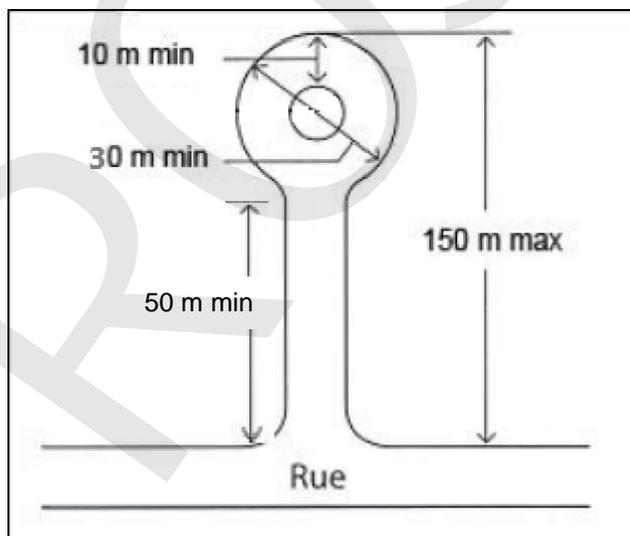
La construction d'une rue en cul-de-sac est prohibée. Toutefois, lorsque la situation l'exige, elle peut être réalisée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée (îlot).

La construction d'une rue en cul-de-sac doit respecter les conditions suivantes :

1. Seules les voies locales peuvent se terminer en cul-de-sac;
2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres;
3. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 150 mètres;
4. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal de l'emprise est fixé à 30 mètres;
5. La longueur maximale d'un cul-de-sac peut être portée à 250 mètres si un sentier cyclo-pédestre, d'une largeur minimale de 5 mètres, donnant accès à une rue publique ou privée, ou à un parc (si ce dernier donne lui-même accès à une rue publique ou privée), est prévu sur la périphérie du cercle de virage;
6. Un terre-plein doit être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise pavée destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 10 mètres.

Dans le cas d'un développement par phases, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant un diamètre minimal de 30 mètres.

**Figure 1 Rue en cul-de-sac**



#### **4.1.11 Sentier cyclo-pédestre**

Tout sentier cyclo-pédestre doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.

#### **4.1.12 Ouverture de nouvelles rues**

L'ouverture de nouvelles rues publiques ou le prolongement de rues publiques existantes doit se faire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le prolongement d'une rue existante peut être réalisé dans les cas suivants :

1. Afin d'aménager d'un rayon de virage à l'extrémité d'une rue existante, d'une longueur maximale de 150 mètres de la fin de la rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon de virage;
2. Afin de raccorder deux (2) rues existantes par l'entremise d'un prolongement sur une longueur maximale de 300 mètres.

Nonobstant le contenu du présent article, il est permis de prolonger une rue existante au sein d'une zone agricole au plan de zonage sous réserve que le prolongement de rue n'entraîne pas de développement, soit l'ajout de constructions principales en bordure de cette portion de rue. Seul un prolongement par l'aménagement d'un rayon de virage est autorisé.

Les dispositions contenues à tout autre règlement municipal notamment en matière de travaux municipaux (protocole d'entente par exemple) doivent être respectées.

## **4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS**

---

### **4.2.1 Orientation des îlots**

---

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

Les îlots doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie et être orientés de manière à assurer une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

De plus, l'orientation des îlots doit être privilégiée en direction des espaces réservés pour les usages publics et doit permettre de maximiser les percées visuelles sur un élément d'intérêt naturel tel qu'un cours d'eau.

### **4.2.2 Longueur des îlots**

---

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres, ni supérieure à 400 mètres.

Nonobstant le contenu du présent article, cette distance peut être portée à 500 mètres si un sentier cyclo-pédestre d'une largeur de cinq (5) mètres est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

### **4.2.3 Largeur des îlots**

---

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés afin d'éviter la création de terrains transversaux, cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimale des emplacements exigée dans le présent règlement.

### **4.2.4 Distribution et raccordement électrique**

---

À l'intérieur des nouveaux développements, les infrastructures électriques doivent être implantées à la limite arrière des terrains de façon à être le moins visibles à partir de la rue. Dans le cas de la présence d'un boisé en arrière-lot cependant, l'implantation du réseau sera préconisé en avant-lot.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

### 5.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

#### 5.1.1 Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir

Lors de toute opération cadastrale, les lots à bâtir doivent respecter les dispositions du tableau suivant :

**Tableau 6 Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir**

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(1)</sup> :	Lot non riverain <sup>(2)</sup> situé à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(1)</sup>
<b>Lot desservi (avec aqueduc et égout) :</b>			
Superficie minimale :	Voir la section 5.2 du présent règlement	552 m <sup>2</sup>	Voir la section 5.2 du présent règlement
Largeur minimale :		18,2 m	
Profondeur minimale :		45 m <sup>(3)(5)</sup>	
<b>Lot partiellement desservi (avec aqueduc ou égout) :</b>			
Superficie minimale :	1 400 m <sup>2</sup>	1 875 m <sup>2</sup>	1 875 m <sup>2</sup>
Largeur minimale :	24,4 m <sup>(6)</sup>	30 m <sup>(6)</sup>	25 m <sup>(6)</sup>
Profondeur minimale :	30 m	75 m <sup>(3)</sup>	45 m <sup>(4)</sup>
<b>Lot non desservi (sans aqueduc et égout) :</b>			
Superficie minimale :	2 800 m <sup>2</sup>	3 700 m <sup>2</sup>	3 700 m <sup>2</sup>
Largeur minimale :	48,7 m <sup>(6)</sup>	45 m <sup>(6)</sup>	45 m <sup>(6)</sup>
Profondeur minimale :	30 m	75 m <sup>(3)</sup>	75 m <sup>(4)</sup>

#### Notes du tableau 6 :

<sup>(1)</sup> Un corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau, et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de cette bande se mesure horizontalement et elle est de 300 mètres en bordure des lacs et de 100 mètres en bordure des cours d'eau.

<sup>(2)</sup> Uniquement pour les lots non riverains à l'intérieur d'un corridor riverain d'une branche principale d'un bassin versant de 20 km<sup>2</sup> et plus. Dans les autres cas, les normes de lotissement relatives aux lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain s'appliquent.

<sup>(3)</sup> Ces distances sont calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

<sup>(4)</sup> La profondeur minimale requise du terrain peut être réduite jusqu'à 30 mètres dans le cas de terrains adjacents à une rue privée ou publique existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

<sup>(5)</sup> Dans le cas où la route déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres.

<sup>(6)</sup> Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 2/3 % de la largeur minimale prescrite.

Lorsqu'il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et la superficie minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au Règlement relatif au zonage.

Les normes du présent article ne s'appliquent pas aux réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

### **5.1.2 Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle**

---

Nonobstant les dimensions minimales prévues au présent règlement, dans le cas d'un terrain d'angle, la largeur minimale prescrite à ces articles doit être augmentée de 2 mètres dans le prolongement des lignes du terrain.

### **5.1.3 Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue**

---

À l'extérieur du corridor riverain, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la longueur de façade (frontage) minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être équivalente à 66 2/3% de la largeur minimale prescrite.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux lots voués à accueillir un usage résidentiel de type habitation unifamiliale jumelé ou contigu.

### **5.1.4 Dispositions particulières aux lots situés à l'intérieur d'une courbe de rue**

---

Nonobstant ce qui précède, lorsque des lots sont situés sur la ligne intérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la largeur mesurée sur la ligne arrière du lot, peut être équivalente à 66 2/3% de la largeur minimale prescrite.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux lots voués à accueillir un usage résidentiel de type habitation unifamiliale jumelé ou contigu.

Les normes de profondeur minimale et de superficie minimale doivent être respectées.

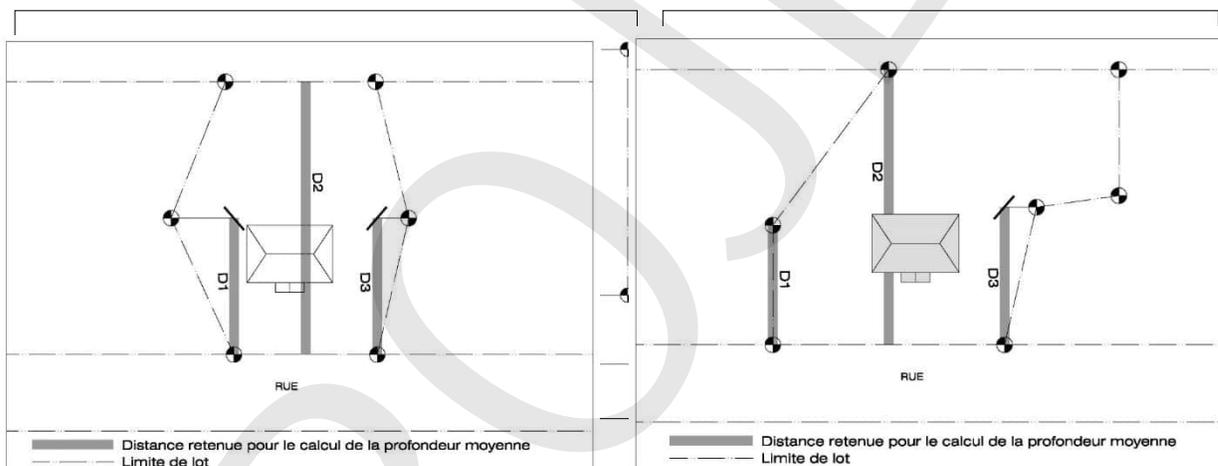
### 5.1.5 Calcul de la largeur et de la profondeur minimale d'un lot

La largeur minimale d'un terrain (frontage) correspond à la distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée de façon linéaire entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain et la ligne d'emprise.

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante:

$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré dans les figures suivantes :



Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant secondaire doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot.

### 5.1.5 Forme des lots

Les conditions suivantes s'appliquent pour la forme des lots :

1. Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en culs-de-sac ou en raison du cadastre original, les lignes latérales du lot peuvent former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue correspondant à une variation maximale de 15 degrés;
1. Les lots doivent avoir une forme régulière à angle droit. Les lots irréguliers sont prohibés, sauf lorsque c'est rendu nécessaire en raison du cadastre original. Dans

les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées;

2. Les lots transversaux sont interdits.

#### **5.1.6 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement**

---

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots;
2. Les opérations cadastrales à des fins d'utilité publique, de récréation extensive, de conservation ou à des fins agricoles ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées;
4. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un lot construit;
5. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un terrain borné par des lots distincts ou des terrains construits ou des voies publiques de circulation;
6. Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain, lequel est l'assiette d'une construction érigée, et à la condition que le terrain résultant de l'opération cadastrale forme un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas, un seul lot par lot originaire devra résulter de l'opération cadastrale;
7. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitant par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives.

#### **5.1.7 Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique**

---

Est exempté des normes minimales de dimensions et de superficie, tout terrain destiné à accueillir un ouvrage d'utilité publique notamment, les cimetières, les parcs, les espaces verts, les infrastructures d'électricité, de gaz, de production d'énergie éolienne, de télécommunication et de câblodistribution, les kiosques postaux (boîtes postales), ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées ou de système d'approvisionnement en eau potable, ainsi que les terrains destinés à servir au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux.

Le terrain doit toutefois posséder la superficie et les dimensions minimales de manière à respecter les normes d'implantation prescrites au Règlement relatif au zonage lorsqu'un bâtiment ou une construction est implanté sur le terrain.

#### **5.1.8 Terrain partiellement enclavé**

Nonobstant les dispositions du présent chapitre, dans le cas d'un terrain partiellement enclavé localisé au sein du périmètre d'urbanisation et n'étant pas localisé en corridor riverain, la largeur minimale peut être réduite à 5 mètres. Les normes de profondeur minimale et de superficie minimale doivent être respectées.

#### **5.1.9 Dispositions particulières aux projets intégrés résidentiels**

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les superficies et les dimensions minimales prescrites au présent règlement s'appliquent au terrain accueillant le projet intégré résidentiel, indépendamment du nombre de bâtiments principaux projetés.

#### **5.1.10 Superficie du terrain pour un projet intégré autre que résidentiel**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, la superficie minimum du terrain pour un projet intégré autre que résidentiel est de 5 000 mètres carrés.

#### **5.1.11 Dispositions particulières à un poste d'essence**

Tout poste d'essence localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon la typologie à laquelle il appartient, aux normes prescrites au tableau reproduit ci-après.

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

**Tableau 7 Dimensions et superficies minimales d'un lot d'un poste d'essence**

Type de construction ou d'usage	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Poste d'essence	33,5 m	30 m	1 000 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto ou dépanneur	45,5 m	30 m	1 500 m <sup>2</sup>

Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto	51,5 m	30 m	1 600 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec baie(s) de service et dépanneur	51,5 m	30 m	1 700 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5 m	30 m	1 700 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	60,5 m	30 m	2 500 m <sup>2</sup>

#### 5.1.12 Mesures d'assouplissements

Nonobstant les dispositions relatives aux superficies minimales et dimensions minimales de terrains prescrites à l'article 5.1.1 du présent règlement, dans le cas d'un terrain comprenant des contraintes au lotissement, une variation de 10% peut être appliquée une seule fois et pour une seule norme minimale pour la largeur, la profondeur ou la superficie du terrain desservi et n'étant pas situé au sein d'un corridor riverain.

## 5.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DESSERVIS À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN OU NON-RIVERAIN À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

### 5.2.1 Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir

Lors de toute opération cadastrale, les lots à bâtir desservis à l'extérieur d'un corridor riverain doivent respecter les dispositions du tableau suivant :

**Tableau 8 Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir desservis à l'extérieur d'un corridor riverain**

Type de construction ou d'usage	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Habitation unifamiliale isolée	18 m	27 m	600 m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale jumelée	13 m	27 m	400 m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale contiguë (6 unités contiguës max)	6 m <sup>(1)</sup>	27 m	180 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
Habitation bifamilial et trifamiliale isolée	22 m	27 m	660 m <sup>2</sup>
Habitation bifamilial et trifamiliale jumelée	13 m	27 m	360 m <sup>2</sup>
Habitation Multifamiliale (4 à 8 logements) et habitation collective (9 chambres max)	30 m	27 m	900 m <sup>2</sup>
Habitation Multifamiliale (plus de 8 logements) et habitation collective (plus de 9 chambres)	40 m	27 m	1 200 m <sup>2</sup>
Maison mobile	15 m	30 m	400 m <sup>2</sup>
Commerces et services, industrie et autres usages	22 m	27 m	660 m <sup>2</sup>

- (1) Pour les unités d'habitation localisées aux extrémités, la largeur minimale du terrain est de 8,2 m et la superficie totale est de 240 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE 6 : LES PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT, LES LOTS DÉROGATOIRES ET LES OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES**

---

### **6.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES**

---

#### **6.1.1 Champ d'application**

---

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

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

#### **6.1.2 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis**

---

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à l'augmentation de la superficie du lot.

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale envisagée ne rend pas un lot ou un terrain contigu dérogatoire;
2. L'opération cadastrale envisagée n'empire pas la dérogation existante ou la dérogation d'un terrain contigu dérogatoire;
3. L'opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre les constructions localisées sur le terrain ou sur un terrain contigu dérogatoire;
4. L'opération cadastrale envisagée n'a pas pour effet de créer plus d'un lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, pas plus d'un lot par lot originaire.

#### **6.1.3 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis**

---

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot.

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement;
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement;
4. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au Règlement relatif au zonage, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.
5. Le lot devant être annexé au lot dérogatoire protégé par droit acquis doit être contigu à ce dernier;
6. L'opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot auquel cas un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale;
7. Aucun lot voisin ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie à la suite d'une telle opération cadastrale.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

#### **6.1.4 Opération cadastrale prohibée**

---

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas avec le contenu du Plan d'urbanisme. Cette interdiction n'a pas pour effet de prohiber une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

Toute opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une rue ou d'un sentier est interdite.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain est prohibée.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.

## **6.2 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT**

---

### **6.2.1 Terrain vacant non conforme**

---

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, au 23 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés 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 du Règlement relatif au lotissement, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du Règlement relatif au lotissement où est situé le terrain;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

### **6.2.2 Terrain bâti non conforme**

---

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 du règlement relatif au lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. À la même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

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

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après le 23 mars 1983.

### **6.2.3 Résidu d'un terrain non conforme**

---

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 du Règlement relatif au 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. Qu'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 conformément aux normes en vigueur à ce moment.

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

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

#### **6.2.4 Construction sur un lot dérogatoire**

---

Tout terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou tout terrain cadastré après l'entrée en vigueur du présent règlement, qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le présent Règlement relatif au lotissement mais qui bénéficie de droits et privilèges au lotissement, peut néanmoins être construit, si le projet de construction est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme.

## **CHAPITRE 7 : LES DISPOSITIONS FINALES**

---

### **7.1 DISPOSITIONS FINALES**

---

#### **7.1.1 Entrée en vigueur**

---

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Yvon Chiasson, maire

---

Me Julie Paradis, greffière  
Directrice du greffe et des affaires juridiques