



Règlement de lotissement numéro 530

Mai 2010

plania

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 530

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Zotique, tenue aux lieu et heure ordinaires des séances de ce conseil, ce 4^e jour du mois de mai 2010, à laquelle sont présents :

M. Robert Cousineau
M. Guy Saint-Laurent
M. Patrick Lécuyer
M. Patrice Hovington
M. Pierre Chiasson
M. Yvon Chiasson

formant quorum sous la présidence de Madame le Maire Gaëtane Legault,

il a été adopté ce qui suit :

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 25 octobre 2004 ;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Zotique doit, en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, modifier son plan et ses règlements d'urbanisme pour tenir compte du schéma d'aménagement et de développement révisé dans un délai de deux ans fixé par la Loi ;

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil peut adopter un *Règlement de lotissement* pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Zotique procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme ;

ATTENDU QUE le *Règlement de lotissement* doit être conforme au nouveau *Plan d'urbanisme* de la Municipalité de Saint-Zotique ;

ATTENDU QUE le *Règlement de lotissement* doit aussi être conforme au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges en vigueur et à son document complémentaire ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné par Madame le Maire Gaëtane Legault à la séance de ce conseil tenue le 6 avril 2010, résolution numéro 2010-04-125 ;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) ;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à l'approbation des personnes habiles à voter conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) ;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce conseil et ledit conseil ordonne et statue, ainsi qu'il suit, à savoir :

Table des matières

	Page
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1 PRÉAMBULE	1
1.2 LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT	1
1.3 LE BUT DU RÈGLEMENT	1
1.4 LE TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
1.5 LA VALIDITÉ	1
1.6 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION	2
1.7 L'INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME	2
1.8 LA TERMINOLOGIE.....	2
1.9 LES UNITÉS DE MESURES.....	2
1.10 L'INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, DIAGRAMMES, GRAPHIQUES, SYMBOLES ET AUTRES FORMES D'EXPRESSION	3
1.11 LE REMPLACEMENT	3
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES.....	4
2.1 L'ADMINISTRATION ET L'APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
2.2 LES PROCÉDURES, LES SANCTIONS ET LES RECOURS.....	4
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
3.1 LE DOMAINE D'APPLICATION	5
3.2 LES CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale	5
3.2.2 Rues cédées à la Municipalité.....	5
3.2.3 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à la Municipalité	6
3.2.4 Indication des servitudes.....	8
3.2.5 Projet de morcellement plus vaste	8
3.2.6 Paiement des taxes.....	9
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS	10
4.1 LE RESPECT DU PLAN D'URBANISME.....	10
4.2 LE CARACTÈRE PUBLIC D'UNE RUE	10
4.3 L'OUVERTURE DE NOUVELLES RUES	10
4.4 LE TRACÉ DES RUES.....	10
4.5 LA CONCEPTION DES RUES.....	11
4.6 LA DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC ...	20
4.7 LA CONCEPTION DES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES	20
4.8 LA CONCEPTION DES ÎLOTS	20

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	23
5.1 LA FORME DES LOTS	23
5.2 LA SUPERFICIE ET LES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	23
5.2.1 Méthode de calcul des dimensions	24
5.2.2 Normes minimales applicables aux lots desservis	25
5.2.3 Normes applicables aux lots non desservis et partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain	26
5.2.4 Normes applicables aux lots situés à l'intérieur du corridor riverain et en bordure des cours d'eau	27
5.2.5 Normes applicables à un poste d'essence	27
5.2.6 Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique	28
5.2.7 Terrain partiellement enclavé	28
5.2.8 Terrain situé dans une courbe	29
5.2.9 Terrain d'angle	29
5.2.10 Mesures d'assouplissement	29
CHAPITRE 6 : LES PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT, LES TERRAINS DÉROGATOIRES ET LES OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES	30
6.1 TERRAIN ENREGISTRÉ	30
6.2 TERRAIN CONSTRUIT	30
6.3 PARTIE DE TERRAIN CÉDÉE POUR FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE	31
6.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN (SITUATION DE FAIT)	31
6.5 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	31
6.6 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	32
6.7 CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE	32
CHAPITRE 7 : LES DISPOSITIONS FINALES	33
7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR	33

Liste des tableaux

	Page
Tableau 1 Normes minimales applicables aux lots desservis.....	25
Tableau 2 Normes minimales applicables aux lots non desservis et partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain	26
Tableau 3 Superficie et dimensions minimales situés à l'intérieur du corridor riverain	27
Tableau 4 Normes applicables à un poste d'essence.....	28

Liste des croquis

	Page
Croquis 1 : Orientation des rues	12
Croquis 2 : Forme des rues.....	13
Croquis 3 : Phasage des développements	14
Croquis 4 : Rue en impasse	15
Croquis 5 : Angle des rues aux intersections.....	17
Croquis 6 : Rayon de courbure aux intersections	17
Croquis 7 : Distance entre les rues	18
Croquis 8 : Intersection dans une courbe	19
Croquis 9 : Conception des îlots	21
Croquis 10 : Angle des terrains.....	23
Croquis 11 : Calcul des dimensions d'un terrain.....	24

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié de la façon suivante « *Règlement de lotissement numéro 530* ».

1.3 LE 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.

1.4 LE TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Zotique.

1.5 LA VALIDITÉ

Le conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.6 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Dans le cas où deux ou plusieurs normes s'appliquent pour un même usage, construction, infrastructure, aménagement ou aire d'affectation, la norme la plus sévère prévaut.

1.7 L'INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique d'aménagement de la Municipalité. Il découle de ce fait du *Plan d'urbanisme* et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le *Règlement de lotissement* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.8 LA TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 532*, comme si elles étaient reproduites ici au long. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

1.9 LES UNITÉS DE MESURES

Toutes les dimensions prescrites dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques, selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme s'ils étaient au long réécrits.

1.10 L'INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, DIAGRAMMES, GRAPHIQUES, SYMBOLES ET AUTRES FORMES D'EXPRESSION

Les titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression avec le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

En cas de contradiction entre ces titres et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, c'est le titre qui prévaut.

En cas de contradiction entre ces tableaux et toute autre forme d'expression autre que le texte et le titre proprement dit, c'est le tableau qui prévaut.

En cas de contradiction entre ces croquis et toute autre forme d'expression autre que le texte, le titre et les tableaux proprement dit, c'est le croquis qui prévaut.

1.11 LE REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement et leurs amendements. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le *Règlement de lotissement numéro 118-1991* et ses amendements.

Lorsqu'un plan de lotissement a été délivré en vertu de la réglementation remplacée, le droit de procéder au dépôt de l'opération cadastrale auprès du ministère des Ressources naturelles et de la Faune est maintenu, selon le délai prescrit.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

2.1 L'ADMINISTRATION ET L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de la réglementation d'urbanisme sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier municipal désigné.

Le conseil nomme par résolution l'officier municipal désigné et peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer la réglementation d'urbanisme sous l'autorité de l'officier municipal désigné.

Seul l'officier municipal désigné peut émettre un permis ou un certificat exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme. Aux fins d'application des règlements d'urbanisme découlant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le terme «officier municipal désigné» désigne autant l'officier municipal désigné que son ou ses adjoints.

Les dispositions en matière d'administration et d'application des règlements d'urbanisme contenues au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* s'appliquent ici comme si elles étaient au long reproduites.

2.2 LES PROCÉDURES, LES SANCTIONS ET LES RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 532* s'appliquent ici pour valoir comme si elles étaient au long reproduites.

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

3.1 LE DOMAINE D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1) qui permettent à certains terrains de bénéficier de privilèges au lotissement, toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

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

3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale

Toute opération cadastrale sur un terrain doit préalablement être présentée à la Municipalité sur un plan, conformément au présent règlement, au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 532* 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 de la Faune du Québec.

3.2.2 Rues cédées à la Municipalité

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Municipalité 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 et la cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire cédant.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Municipalité 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.

3.2.3 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à la Municipalité

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles mais à l'exception des cas mentionnés ci-après, s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Municipalité; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

Cas d'exception :

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales suivantes, ni aux cas suivants :

1. une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;
3. un terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure ;
4. une subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire ;
5. une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins) ;
6. à l'identification cadastrale d'un immeuble, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ; à condition qu'il n'y ait aucune modification dans les dimensions du terrain et qu'il y ait déjà un bâtiment principal d'érigé sur ledit terrain ;
7. à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;

8. à une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation ;
9. à une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquiert ;
10. aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique ou une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Municipalité;
11. lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès.

Modalités de la cession ou du versement :

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixé également à 10 % de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime sur le 10 % prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel. La Municipalité peut disposer de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit être versé dans le fonds spécial.

Établissement de la valeur :

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 Municipalité 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.

Publication du contrat notarié :

Les frais de publication du contrat notarié de cession de parcs et de terrains de jeux sont à la charge du propriétaire cédant.

Territoire rénové :

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, lorsqu'exigible en vertu du présent article, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

Frais inhérent :

Tout frais inhérent est à la charge du cédant.

3.2.4 Indication des servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications, d'installations d'utilité privée ou publique.

3.2.5 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le conseil 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.

3.2.6 Paiement des taxes

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

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS

4.1 LE RESPECT DU PLAN D'URBANISME

Le *Plan d'urbanisme* (règlement numéro 528) comprend des éléments liés entre autres à la gestion de l'urbanisation, à l'ouverture des rues, aux réseaux de circulation et de transport, etc. L'ensemble de ces éléments doivent être pris en compte lors de l'ouverture de toute nouvelle rue ou du prolongement de toute rue déjà existante.

4.2 LE CARACTÈRE PUBLIC D'UNE RUE

Toute nouvelle rue créée sur le territoire municipal doit avoir un caractère public. Ceci ne doit pas empêcher les accès privés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, tel que délimité au *Plan d'urbanisme* (règlement numéro 528).

4.3 L'OUVERTURE DE NOUVELLES RUES

L'ouverture de nouvelles rues publiques ou le prolongement de celles existantes doit se faire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, tel que définit au *Plan d'urbanisme* (règlement numéro 528). Ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher de résoudre une problématique d'ordre environnemental, fonctionnel et sécuritaire (ex. : bouclage de rues) à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. De plus, ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher la réalisation d'un projet routier public émanant d'un gouvernement supérieur (provincial ou fédéral).

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

4.4 LE TRACÉ DES RUES

Le tracé de rues doit respecter certaines distances minimales dont notamment en bordure des cours d'eau et des lacs.

La distance minimale entre une nouvelle rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est fixée à :

- 45 mètres pour les secteurs desservis ;
- 75 mètres pour les secteurs partiellement desservis ou non desservis.

Ces distances peuvent toutefois être réduites dans le cas suivant et selon les modalités qui y sont prescrites :

- lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une rue existante non-conforme à la distance minimale prescrite ci-haut, la distance minimale peut être réduite de manière à aller rejoindre cette rue existante, mais la nouvelle rue à prolonger doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux. De plus, une distance minimale de 15 mètres doit toujours être respectée. Aucun bâtiment principal ne peut être érigé entre la rue et le cours d'eau ou le lac lorsqu'il s'agit du prolongement d'une rue existante à moins de 45 mètres du cours d'eau ou du lac.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou à des aires de mise à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

4.5 LA CONCEPTION DES RUES

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants ainsi que les normes de référence établies en conséquence.

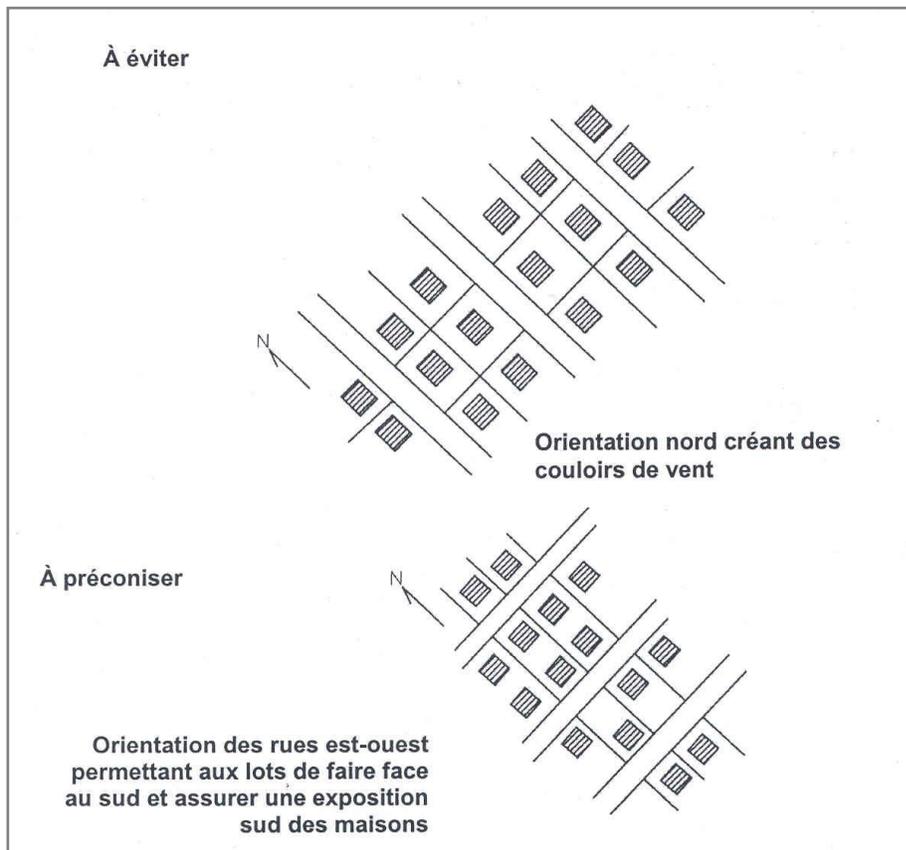
A) La nature du sol doit être analysée et évaluée dans la conception des tracés de rues.

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les tourbières, les terrains marécageux à moins d'avoir un certificat d'autorisation émis préalablement par le ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux affaissements et à l'érosion. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

B) L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues.

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent) (voir croquis 1). De plus, 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.

Croquis 1 : Orientation des rues

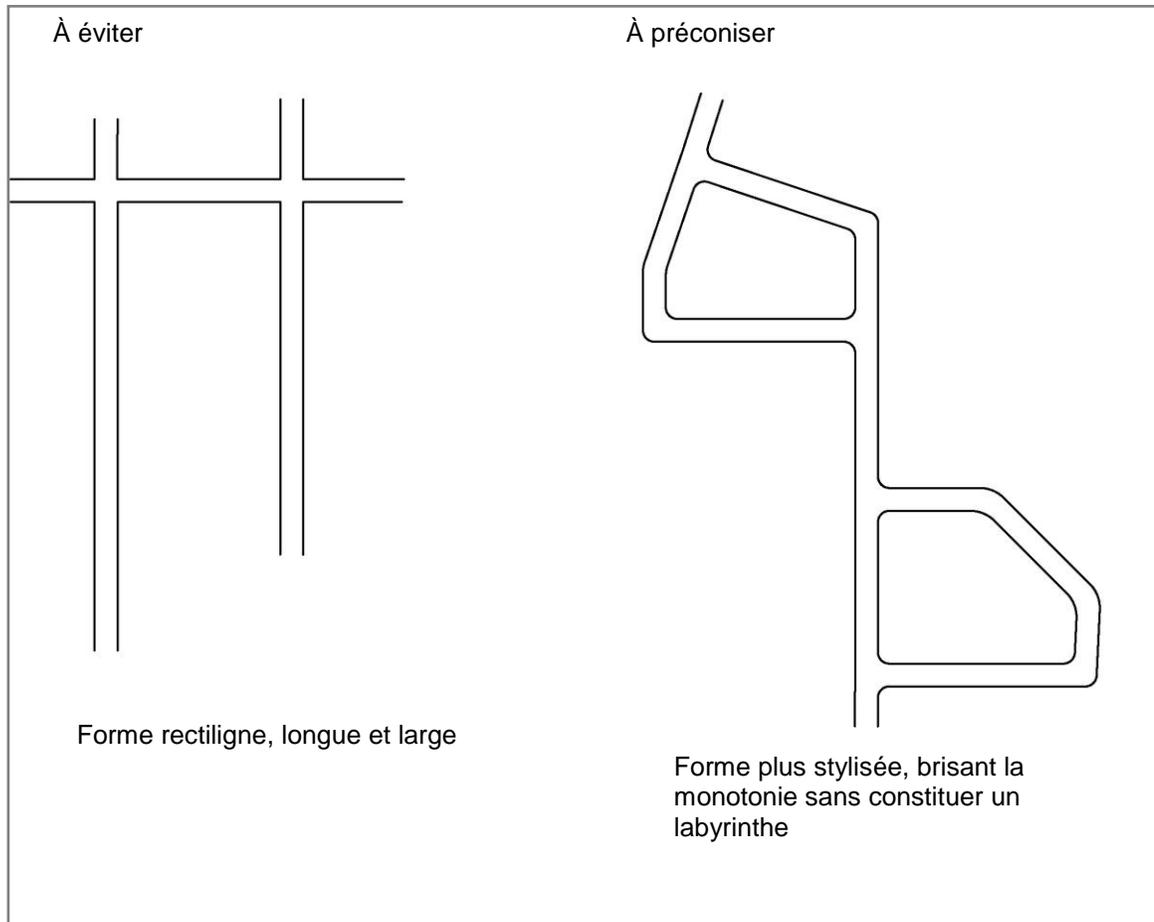


C) Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire.

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.) (voir croquis 2). L'aspect du déneigement (quantité, fréquence, type d'entretien public, etc.) doit être analysé aussi lors de la conception routière.

Il faut aussi éviter les labyrinthes et les rues non bouclées.

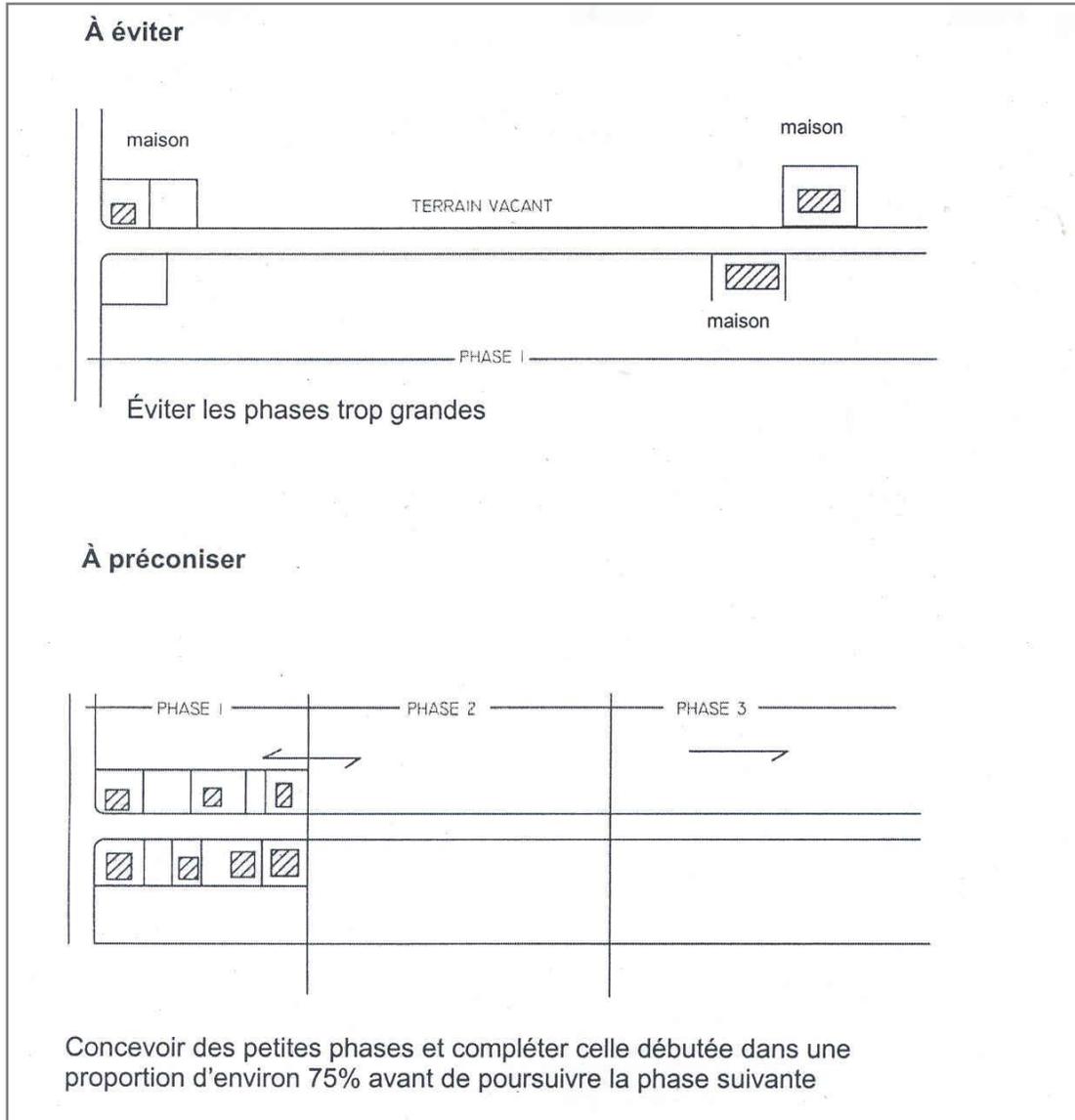
Croquis 2 : Forme des rues



D) Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité.

Il faut privilégier un développement graduel par phases dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport au nombre de constructions érigées en bordure (voir croquis 3).

Croquis 3 : Phasage des développements



E) Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées.

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

RUE LOCALE (îlot ou cul-de-sac) :

Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

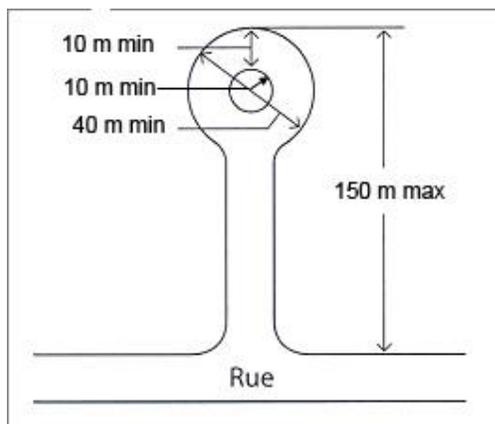
La rue en impasse (cul-de-sac) est prohibée. Toutefois, elle peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée (îlot).

La rue en impasse ne doit pas excéder une longueur de 150 mètres et elle doit se terminer par un cercle dont le diamètre minimal est fixé à 30 mètres (voir le croquis suivant). Dans le cas d'une rue dont l'emprise est de 12 mètres, le rayon minimal peut être de 12 mètres. La longueur maximale d'un cul-de-sac peut être portée à 250 mètres si un sentier piétonnier, 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.

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 (voir croquis 4).

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

Croquis 4 : Rue en impasse



RUE COLLECTRICE :

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus continu que celui de rues locales.

ARTÈRE :

Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

F) Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu.

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère), les aménagements en bordure (ex. : trottoir, terre-plein, bande cyclable, etc.), la présence d'un égout pluvial ou d'un fossé, un alignement d'arbres, etc.

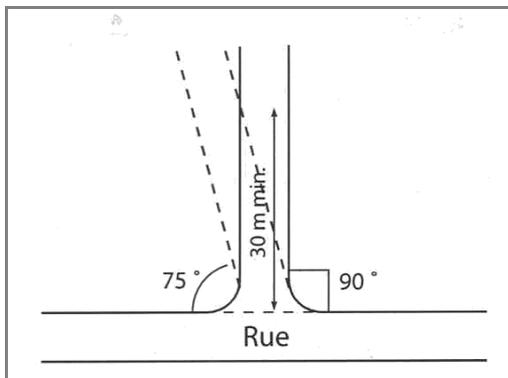
Les largeurs minimales d'emprise sont précisées selon leur classification :

- 12 mètres minimum d'emprise pour les rues locales situées entre le fleuve Saint-Laurent et la Route 338, de la limite de la Municipalité Les Coteaux jusqu'à la limite du lot 1 688 760 ;
- 15 mètres minimum d'emprise pour les rues locales à l'exception de celles prévues précédemment ;
- 18 mètres minimum d'emprise pour les rues collectrices ;
- 20 mètres minimum pour les rues artérielles.

G) Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires.

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90°. Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 15°. L'angle (90° avec la variante de 15°) doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres (voir croquis suivant).

Croquis 5 : Angle des rues aux intersections

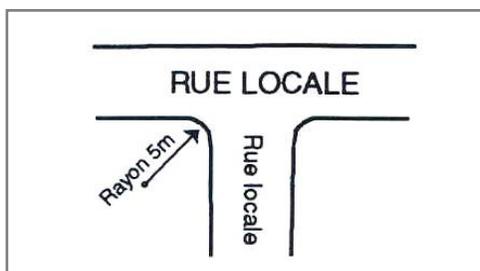


À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est généralement fixé comme suit (voir croquis 6) :

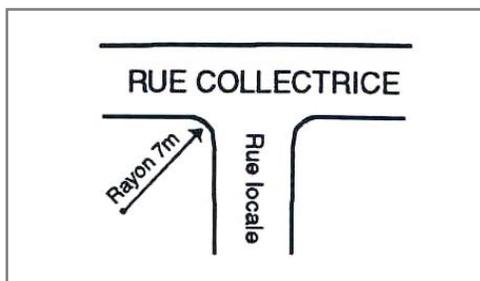
Type de rue	Locale	Collectrice	Artère
Locale	5 m	7 m	10 m
Collectrice	7 m	10 m	12 m
Artère	10 m	12 m	12 m

Croquis 6 : Rayon de courbure aux intersections

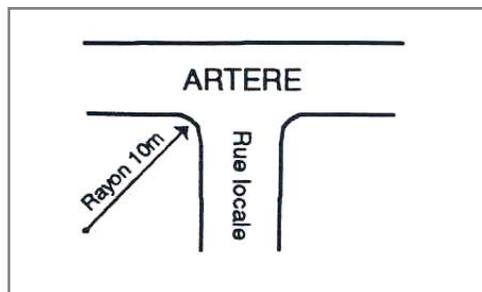
a) Intersection entre deux rues locales



b) Intersection entre une rue locale et une collectrice



c) Intersection entre une rue locale et une artère

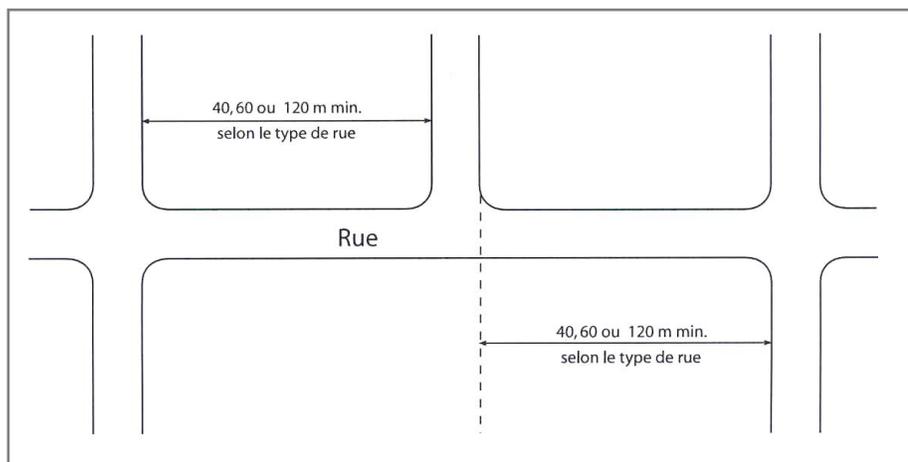


Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Les intersections sont vis-à-vis ou distancées selon les normes de référence suivantes :

- Dans le cas d'une artère : 120 mètres minimum
- Dans le cas d'une collectrice : 60 mètres minimum
- Dans le cas d'une rue locale : 40 mètres minimum

Note : La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue les plus rapprochées (voir le croquis 7).

Croquis 7 : Distance entre les rues

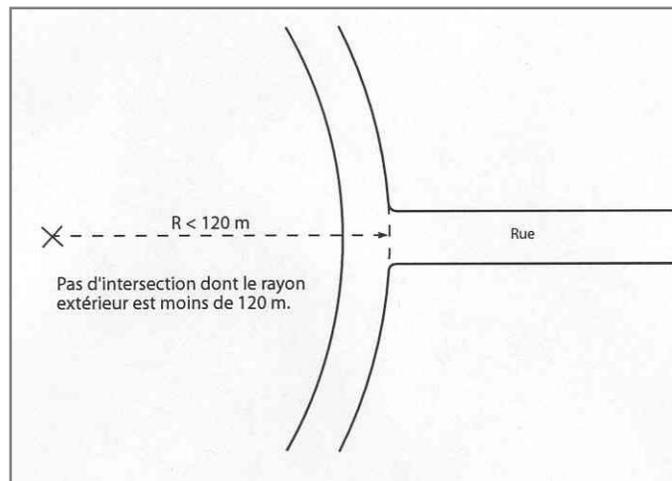
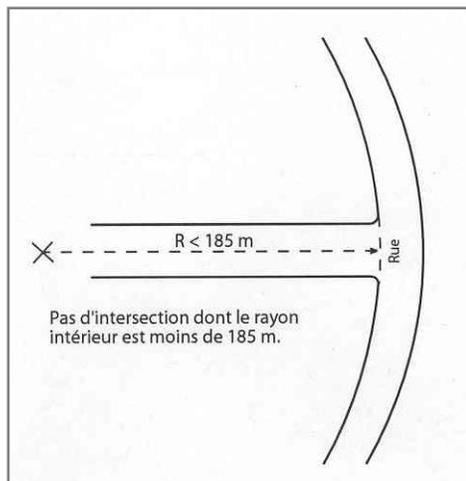


Le nombre d'intersections sur les artères doit être réduit le plus possible, surtout où la vitesse de circulation affichée est supérieure à 50 km/heure. De plus, le ministère des Transports du Québec doit préalablement approuver toute intersection projetée en bordure de la portion d'une route numérotée par le ministère des Transports du Québec comprise à l'intérieur des limites municipales de Saint-Zotique.

Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées. À titre de référence, une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une

courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres (voir croquis 8).

Croquis 8 : Intersection dans une courbe



H) Il faut éviter la création d'un résidu non « lotissable » ou non constructible.

Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser dans le territoire urbanisé ou à urbaniser de résidu non accessible, non « lotissable » par la suite ou ne pouvant être jumelé ou intégré à un développement comprenant des terrains constructibles. Tout plan comportant de tels résidus pourra être retourné pour étude, que ces résidus se trouvent sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.

De plus, le tracé de toute subdivision ne doit faire en sorte de créer un résidu de terrain dont les dimensions sont incompatibles avec les dispositions du présent règlement, à moins qu'il y soit prévue l'implantation d'un service public ou que le résidu est la résultante de l'implantation d'un tel service public, sur un terrain préalablement conforme au présent règlement, ou lorsque le terrain voisin n'est pas morcelé.

4.6 LA DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

- a) L'emplacement d'une nouvelle rue doit être à 45 mètres minimum d'un cours d'eau ou d'un lac, là où les terrains adjacents à cette rue sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Nonobstant la disposition précédente, la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac 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 ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande riveraine. 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.

- b) L'emplacement d'une nouvelle rue doit être à 75 mètres minimum d'un cours d'eau ou d'un lac, là où les terrains adjacents à cette rue sont, soit desservis par un service d'aqueduc ou un service d'égout sanitaire ou sont non desservis par ces services.
- c) Les rues publiques conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ou se rabattant sur une autre rue existante ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.
- d) Les distances sont calculées horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

4.7 LA CONCEPTION DES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES

Des sentiers pour piétons ou cyclistes sont fortement recommandés lors de la réalisation de nouveaux développements ou de redéveloppements. Ces sentiers permettent l'accès aux terrains de jeux et aux parcs, aux espaces publics ou naturels. La largeur minimale des sentiers est fixée à 5 mètres.

4.8 LA CONCEPTION DES ÎLOTS

Les îlots doivent être conçus de manière à respecter les normes de référence établies en conséquence. Précisons qu'un îlot est un regroupement de terrains constructibles, ceinturés par un ensemble de rues.

A) Orientation d'un îlot

Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie (couloir de vent et ensoleillement optimal). De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics et maximiser les percées visuelles sur un élément d'intérêt naturel (ex. : cours d'eau).

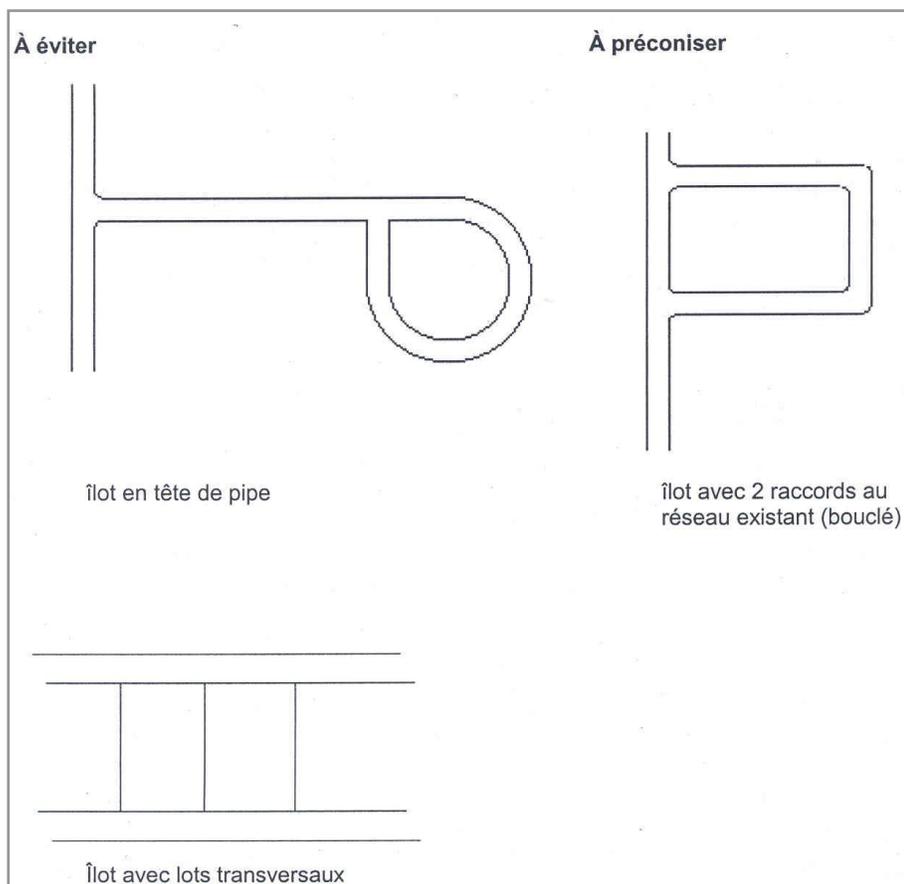
B) Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot résidentiel varie généralement entre 200 mètres minimum et 400 mètres maximum. Un sentier aménagé dans la section centrale peut permettre d'avoir un îlot plus long.

C) Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux (voir croquis suivant).

Croquis 9 : Conception des îlots



D) Îlot en tête-de-pipe

Les rues en tête-de-pipe doivent être évitées. Autrement dit, il faut favoriser deux accès minimum à un nouveau développement (résidentiel ou autre), à partir du réseau routier existant (voir croquis précédent).

E) Distribution et raccordement électrique

Dans la planification des îlots, il faut minimiser les impacts visuels liés au réseau de distribution des infrastructures d'utilités publiques aériennes (ex. : implantation en arrière-lot, poteau et hauban commun à plus d'un terrain, etc.). 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, à l'exception de la présence d'un boisé en arrière-lot, dans ce cas, le réseau doit s'implanter en avant-lot.

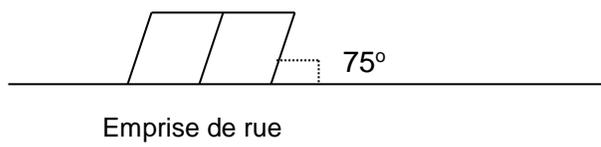
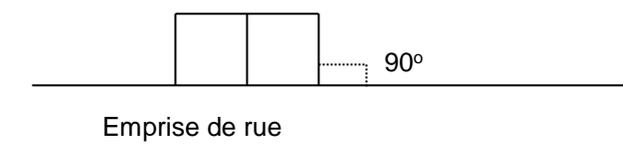
(530-2, 2021, a.1)

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

5.1 LA FORME DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90° avec la ligne de rue ou de sa tangente dans le cas d'une courbe, avec une variation possible de 15° maximum (voir croquis 10).

Croquis 10 : Angle des terrains



Sous réserve de certains éléments physiques contraignants et lorsque possible, les nouveaux lots créés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être lotis selon une forme rectangulaire et régulière dont les lignes de lot sont droites, rectilignes et non brisées (voir croquis précédent).

5.2 LA SUPERFICIE ET LES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des lots à lotir doivent être respectées pour chaque zone prévue au *Règlement de zonage*, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac (secteur riverain); et enfin, selon certaines catégories de constructions, d'usages, de terrains, de secteurs ou d'autres éléments particuliers ; la norme la plus restrictive s'applique lorsque plus d'une situation concerne le lot.

Nonobstant les dispositions relatives aux normes minimales de dimensions et de superficie prévues au présent règlement, le lotissement d'un lot de plus petite superficie et/ou de plus petite dimension que les normes prescrites est autorisé. Toutefois, le lot créé doit être unifié

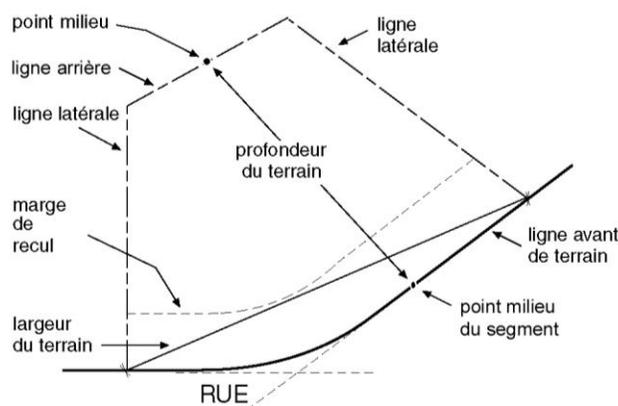
immédiatement avec un autre terrain. L'acceptation d'une telle demande de permis de lotissement par la Municipalité est conditionnelle au dépôt et à l'acceptation d'une seconde demande pour l'unification de ce lot à un autre terrain et ainsi, ne former qu'un seul et unique lot. De plus, cette opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre dérogoire ou d'aggraver le caractère dérogoire d'un terrain ou d'une construction.

5.2.1 Méthode de calcul des dimensions

La largeur minimale d'un terrain ou le frontage correspond à la distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne d'emprise (voir croquis 11).

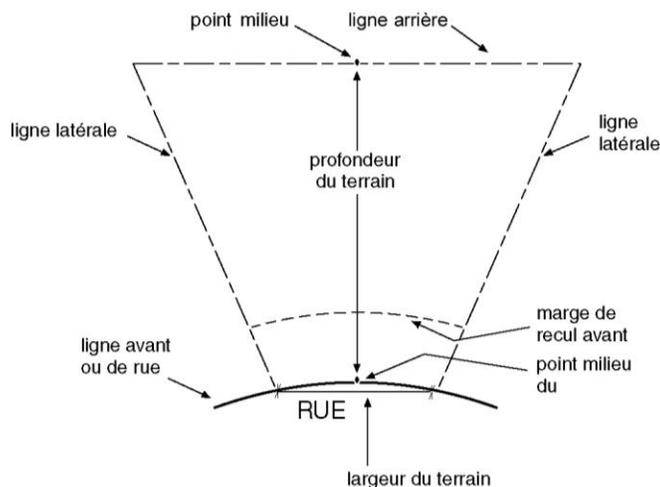
La profondeur minimale d'un terrain correspond à la distance mesurée en ligne droite entre le point milieu de la ligne avant du terrain ou du segment et le point milieu de la ligne arrière du terrain (voir croquis 11).

Croquis 11 : Calcul des dimensions d'un terrain



La profondeur du terrain correspond à la ligne droite, la plus distante entre le milieu de la ligne arrière de terrain et le milieu du segment le plus grand.

La profondeur du terrain correspond à la ligne droite, la plus distante entre le milieu de la ligne arrière de terrain et le milieu du segment le plus grand.



5.2.2 Normes minimales applicables aux lots desservis

Sous réserve de dispositions particulières, les normes minimales applicables aux lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction ou d'usage, le tout reproduit au tableau suivant :

Tableau 1 Normes minimales applicables aux lots desservis

Type de terrain	Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	Unifamilial isolé	18 m	27 m	600 m ²
	Unifamilial jumelé	13 m	27 m	400 m ²
	Unifamilial en rangée (par unité - 6 unités contiguës max.)	6 m ^{Note1}	27 m	180 m ² ^{Note 1}
	Bifamilial isolé	22 m	27 m	660 m ²
	Bifamilial jumelé	12 m	27 m	360 m ²

	Trifamilial isolé	22 m	27 m	660 m ²
	Trifamilial jumelé	13 m	27 m	390 m ²
	Multifamilial (4 à 8 logements) et habitation collective (9 chambres max.)	30 m	27 m	900 m ²
	Multifamilial (plus de 8 logements) et habitation collective (plus de 9 chambres)	40 m	27 m	1 200 m ²
	Maison mobile	15 m	30 m	400 m ²
	Commerce et service	22 m	27 m	660 m ²
	Industrie	22 m	27 m	660 m ²
	Autres usages	22 m	27 m	660 m ²

Note 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 m².

5.2.3 Normes applicables aux lots non desservis et partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain

Les normes minimales applicables aux lots non desservis et partiellement desservis sont établies de la façon suivante :

Tableau 2 Normes minimales applicables aux lots non desservis et partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain

Type de lot	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
Lot non desservi (ni par l'aqueduc, ni l'égout)	48,7	30 ^{note 1}	2 800
Lot partiellement desservi (par l'aqueduc ou l'égout)	24,4	30 ^{note 1}	1 400

5.2.4 Normes applicables aux lots situés à l'intérieur du corridor riverain et en bordure des cours d'eau

Les normes minimales prescrites pour de tels lots apparaissent au tableau présenté ci-après :

Tableau 3 Superficie et dimensions minimales situés à l'intérieur du corridor riverain et en bordure des cours d'eau

Terrains situés à l'intérieur du corridor riverain	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale ^{note 1} (m)	Superficie minimale ^{note 1} (m ²)
Lot riverain non desservi (par l'aqueduc ou l'égout)	45	75 ^{note 3}	3 700
Lot non riverain non desservi (par aqueduc ou égout)	45	75 ^{note 3}	3 700
Lot riverain partiellement desservi (par l'aqueduc ou l'égout)	30	75 ^{note 3}	1 875
Lot non riverain partiellement desservi (avec aqueduc ou égout)	25	45 ^{note 3}	1 875
Lot riverain desservi (avec aqueduc ou égout)	18,2	45 ^{note 2 et 3}	552

Note 1 Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

Note 2 Dans le cas où la route est 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.

Note 3 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 à condition que les exigences de superficie et de largeur stipulées au présent document soient respectées. Toutefois, dans les zones d'exception concernant la protection des berges telles qu'identifiées à l'annexe 4 du Règlement de zonage, la profondeur minimale ne doit jamais être inférieure à 27,40 mètres.

5.2.5 Normes applicables 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 4 Normes applicables à un poste d'essence

Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
Poste d'essence	33,5 m	30 m	1 000 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto ou dépanneur	45,5 m	30 m	1 500 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto	51,5 m	30 m	1 600 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service et dépanneur	51,5 m	30 m	1 700 m ²
Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5 m	30 m	1 700 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	60,5 m	30 m	2 500 m ²

5.2.6 Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique

Tout terrain pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, des infrastructures d'électricité, de gaz, de production d'énergie éolienne, de télécommunication et de câblodistribution, des kiosques postaux (boîtes postales), ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et qui ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ainsi que les terrains pour les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux sont exemptés des normes minimales et de dimensions de superficie.

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

5.2.7 Terrain partiellement enclavé

Nonobstant les dispositions relatives à la largeur minimale de terrains prescrites aux articles 5.2.2 à 5.2.4 du présent règlement, dans le cas d'un terrain partiellement enclavé, la largeur minimale peut être réduite à 5 mètres. Les normes de profondeur minimale et de superficie minimale doivent être respectées.

5.2.8 Terrain situé dans une courbe

Nonobstant les dispositions relatives à la largeur minimale de terrains prescrites aux articles 5.2.2 à 5.2.4 du présent règlement, la largeur de tout terrain donnant sur la ligne extérieure d'une courbe d'une rue dont la ligne décrit un axe sous-tendu par un angle inférieur à 135° peut être réduite de 33% du minimum prescrit.

La présente disposition ne s'applique pas aux terrains réservés aux usages résidentiels jumelés ou en rangée.

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

5.2.9 Terrain d'angle

Nonobstant les dispositions relatives à la largeur minimale de terrains prescrites aux articles 5.2.2 à 5.2.4 du 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 de terrain.

5.2.10 Mesures d'assouplissement

Nonobstant les dispositions relatives aux superficies minimales et dimensions minimales de terrains prescrites à l'article 5.2.2 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 non riverain.

CHAPITRE 6 : LES PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT, LES TERRAINS DÉROGATOIRES ET LES OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

6.1 TERRAIN ENREGISTRÉ

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- A) à la date de l'enregistrement, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter 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
- B) 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 TERRAIN CONSTRUIT

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 du présent *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- A) le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- B) à la même date, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé 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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 23 mars 1983.

6.3 PARTIE DE TERRAIN CÉDÉE POUR FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE

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 du présent *Règlement de lotissement* à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- A) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou pour le réseau routier, 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 pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 6.1 et 6.2.

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 également au résidu d'un terrain dont une partie a été soustraite pour régulariser une rue privée existante, si cette rue constitue la seule sortie pour un ou plusieurs bâtiments principaux.

6.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN (SITUATION DE FAIT)

Les limites d'un terrain pouvant bénéficier d'un privilège au lotissement en vertu des articles 6.1, 6.2 ou 6.3 peuvent être modifiées pour régulariser une situation de fait (par exemple, l'empiétement d'un bâtiment) si la superficie demeure la même.

6.5 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Une modification d'un terrain dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie est autorisée à condition de ne pas aggraver ou accroître le caractère dérogatoire du terrain ou des terrains concernés et ce, même si le terrain qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire. Cette modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain.

L'agrandissement d'un terrain dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre terrain qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogatoire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

La modification de la configuration d'un terrain dérogatoire ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans le cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un terrain résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

6.6 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas avec les normes et les principes de base spécifiés au présent règlement ni avec le contenu du *Plan d'urbanisme* (règlement numéro 528). 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.

6.7 CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN 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 de lotissement* et qui bénéficie des 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 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ le 4 mai 2010.

Jean-François Messier, Dir.-gén. /Sec.-trés.

Gaëtane Legault, Maire