

Lotissement



Codification administrative

Numéro de règlement	Date de l'avis de motion	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières

SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1	Titre du règlement	1
1.2	Règlements abrogés	1
1.3	Territoire assujéti	1
1.4	Validité	1
1.5	Personnes touchées par ce règlement.....	1
1.6	Domaine d'application.....	1
SECTION 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
2.1	Application du règlement et pouvoir d'inspection.....	2
2.2	Infractions et peines	2
2.3	Poursuites pénales	2
2.4	Recours civils	2
SECTION 3	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
3.1	Interprétation du texte	3
3.2	Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes	3
3.3	Interprétation en cas de contradiction.....	3
3.4	Préséance.....	3
3.5	Dimensions et mesures.....	4
3.6	Terminologie	4
3.7	Renvois	4
SECTION 4	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU LOTISSEMENT	5
4.1	Plan de l'opération cadastrale	5
4.2	Conformité au règlement.....	5
4.3	Conditions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement.....	5
4.4	Cession de rues	5
4.5	Rues cadastrées	7
4.6	Accès à une rue cadastrée.....	7
4.7	Enregistrement de l'opération cadastrale.....	7
4.8	Effets de l'approbation de l'opération cadastrale.....	7
4.9	Restrictions aux opérations cadastrales	7

TABLE DES MATIÈRES

4.10	Dispositions particulières en territoire rénové	8
SECTION 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	9
5.1	Largeur des rues.....	9
5.2	Courbe de raccordement des intersections	9
5.3	Rue sans issue	9
5.4	T de virage	9
5.5	Virages, angles d'intersection et visibilité	10
5.6	Tracé des rues en fonction du milieu environnant	10
5.7	Voie de circulation en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier	10
5.8	Tracé des rues en fonctions de leur proximité à un corridor ferroviaire	11
5.9	Visibilité	11
5.10	Sentiers pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables.....	11
5.11	Longueur des îlots.....	12
5.12	Largeur des îlots.....	12
SECTION 6	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	13
6.1	Dimensions minimales des lots.....	13
6.2	Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics	15
6.3	Disposition d'exception	15
6.4	Dispositions applicables aux terrains contaminés ou susceptibles d'être contaminés 16	
SECTION 7	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES	17
7.1	Définition d'un lot dérogatoire.....	17
7.2	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire.....	17
7.3	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis.....	17
7.4	Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 12 janvier 1983	17
SECTION 8	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	18
8.1	Entrée en vigueur.....	18

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Section 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule Règlement de lotissement et porte le numéro **537-23**.

1.2 Règlements abrogés

Le règlement numéro 349-07 et ses amendements sont abrogés.

1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Saint-Blaise-sur-Richelieu.

1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.5 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 Domaine d'application

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- 1) D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- 2) D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble fait en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec ;
- 3) D'une opération d'annulation ou de correction.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**2.1 Application du règlement et pouvoir d'inspection**

L'inspecteur municipal et en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement. Un représentant ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peut être désigné par résolution du conseil municipal.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est respecté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir l'inspecteur municipal et en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

2.2 Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende de 200\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 500\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive le montant de cette amende est de 500\$ à 2000\$ pour une personne physique et de 1000\$ à 4000\$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a duré l'infraction.

2.3 Poursuites pénales

Le Conseil autorise de façon générale l'inspecteur municipal et en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

2.4 Recours civils

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Section 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**3.1 Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1) Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer ;
- 2) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le nombre pluriel peut ne s'appliquer qu'à une seule personne ou qu'à une seule chose si le contexte s'y prête ;
- 3) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 4) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

3.2 Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes

Font partie intégrante du présent règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, grille des usages et des normes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

3.3 Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2) Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3) Entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent ;
- 4) Entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut.

3.4 Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, ou entre deux dispositions du présent règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la plus générale. Il en est de même lors d'une restriction ou une interdiction, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3.5 Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (système métrique).

3.6 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'annexe A du règlement de zonage.

3.7 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU LOTISSEMENT**4.1 Plan de l'opération cadastrale**

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal et en bâtiment un plan d'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

4.2 Conformité au règlement

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

4.3 Conditions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement

Aucun permis de lotissement ne sera accordé à moins que toutes les conditions suivantes ne soient respectées:

- 1) Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement, que le projet prévoit ou non des rues, et qu'il prévoit le lotissement d'un seul ou de plusieurs lots ;
- 2) Aucun permis de lotissement ne peut être délivré si l'opération cadastrale n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme municipale et aux droits acquis et privilèges consentis par le schéma d'aménagement, les plans et règlements d'urbanisme municipaux ;
- 3) Aucune opération cadastrale ayant pour effet de réduire en superficie ou en dimension un terrain déjà occupé ou bâti n'est acceptée si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de la réglementation d'urbanisme municipale.

4.4 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque et/ou privilège.

La municipalité peut exiger, si elle accepte la session de l'assiette des rues proposées, d'avoir des plans détaillés des fondations de rue, signés par un ingénieur membre de

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

l'Ordre des ingénieurs du Québec, ou que le projet aie fait l'objet d'une entente relative au règlement sur les travaux municipaux, en vigueur, et ses amendements.

4.5 Procédure de cession à la municipalité de rues et chemins privés

La cession à la municipalité des rues et chemins privés existants doit se faire selon les conditions suivantes :

- 1) Le tracé des voies de circulation doit être conforme aux dispositions prévues à cet effet dans la réglementation municipale ;
- 2) Le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement doit être réalisé, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place ;
- 3) Toute rue publique cédée ou soumise pour approbation doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale lui attribuant un ou plusieurs numéro(s) de lot distinct ;
- 4) Toute rue publique cédée ou soumise pour approbation doit être cédée à titre gratuit ou pour une valeur nominale à la municipalité ;
- 5) Tout projet de construction de rue doit faire l'objet d'un rapport spécifiant l'état de l'infrastructure, la composition du chemin, les caractéristiques pertinentes de pente, cambrure et égouttement ;
- 6) L'égouttement du chemin doit être assuré par des fossés ayant la pente et la capacité requise pour parer à des orages violents ;
- 7) Les drains requis sous le chemin pour la traverse des fossés devront avoir les pentes et dimensions requises pour drainer les fossés qui s'y déversent ;
- 8) Les ponceaux devront avoir la stabilité et la résistance voulue pour supporter les charges maximales que le chemin devra supporter et ce, conformément aux plans et devis préparés par un membre qualifié de l'Ordre des ingénieurs du Québec si nécessaire ;
- 9) La rue doit être piquetée par un arpenteur-géomètre ;
- 10) La Municipalité doit être avertie au moins trente (30) jours avant le début des travaux de construction d'une rue afin qu'il puisse faire les inspections avant et pendant la construction.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.6 Rues cadastrées

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

4.7 Accès à une rue cadastrée

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 30 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

4.8 Enregistrement de l'opération cadastrale

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale

4.9 Effets de l'approbation de l'opération cadastrale

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur municipal et en bâtiment d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique, et elle ne constitue pas l'obligation d'émettre quelconque permis de construction.

4.10 Restrictions aux opérations cadastrales

Une opération cadastrale ne peut pas être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1) Elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 2) Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 3) Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain ;
- 4) Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction.

4.11 Dispositions particulières en territoire rénové

En territoire rénové, dans le cas d'une opération cadastrale qui vise la vente d'une parcelle d'un terrain, en plus du plan identifiant par un lot distinct cette parcelle, le requérant doit déposer simultanément, un plan de remplacement pour rattacher cette parcelle au lot auquel elle est reliée et ainsi l'éliminer pour ne former qu'un seul lot distinct ou un seul lot distinct par lot originaire.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

Section 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES**5.1 Largeur des rues**

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues publiques ou privées doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

5.2 Courbe de raccordement des intersections

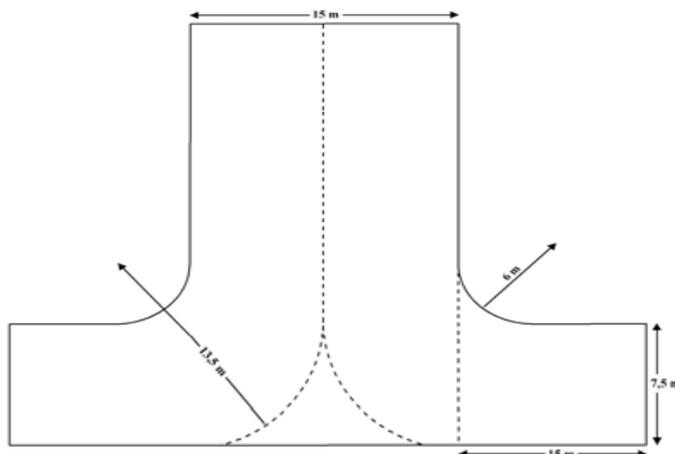
Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimum de six (6) mètres.

5.3 Rue sans issue

La longueur maximale d'une rue sans issue est établie à 500 mètres mesurée jusqu'au cercle de virage. Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage d'au moins 30 mètres de diamètre, d'un « T » de virage ou d'une « Tête de pipe ». La longueur totale de la section en cul-de-sac d'une rue doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage ou du « T » de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.

**5.4 T de virage**

Un T de virage doit avoir les dimensions minimales illustrées au croquis suivant :



DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

5.5 Virages, angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 degrés). L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres.

L'axe d'intersection de deux rues donnant sur une même rue doit être à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres calculées entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

5.6 Tracé des rues en fonction du milieu environnant

1) Le tracé des voies de circulation doit éviter :

- les boisés existants;
- les alignements d'arbres;
- les tourbières;
- les terrains marécageux;
- tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations;
- les affleurements rocheux;
- 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 municipales.

2) Par l'entremise de l'article 115, 2^e et 5^e alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3) Aucune nouvelle voie de circulation n'est autorisée à l'intérieur d'une zone inondable, à l'exception d'un raccordement entre deux (2) rues existantes, et ce sur une distance inférieure à cents (100) mètres.

5.7 Voie de circulation en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier

Toute nouvelle voie de circulation, autre que la réfection de rues existantes et utilisée par des véhicules automobiles, doit être située à une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac en milieu non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout, et à une distance minimale de quarante-cinq (45) mètres en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

Malgré ce qui précède, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à quinze (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 devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de quinze (15) mètres.

Dans le cadre de nouveaux développements, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à vingt (20) mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de vingt (20) mètres.

Les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

5.8 Tracé des rues en fonctions de leur proximité à un corridor ferroviaire

L'emprise d'une nouvelle rue doit être distante d'au moins 50 mètres de l'emprise d'un corridor ferroviaire, à l'exception de la portion de rue permettant la traversée d'une voie ferroviaire.

5.9 Visibilité

- 1) Toute intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres minimum de toute intersection ;
- 2) Toute intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité de 35 mètres minimum ;
- 3) Aucune courbe de rayon intérieur inférieure à 90 mètres n'est autorisée à moins de 35 mètres d'une intersection.

5.10 Sentiers pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables

Des sentiers pour piétons peuvent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux trajets de transport collectifs, aux parcs ou aux terrains de jeux. L'emprise d'un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers piétons, des liens récréatifs ou des pistes cyclables partout où elle le juge à propos pour favoriser le transport actif, notamment lorsqu'il s'agit de faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires ou pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc ou de services d'utilité publique.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

5.11 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne devrait pas être supérieure à 365 mètres. Cette distance peut être portée à 488 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3 mètres (10 pieds) est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

5.12 Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossées; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimum des lots.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

Section 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS**6.1 Dimensions minimales des lots**

Les dimensions et superficies minimales d'un lot sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées aux tableaux 6.1-A, 6.1-B ou 6.1-C selon si les services d'aqueduc et/ou d'égout sont disponibles en front du lot:

TABLEAU 6.1 A – Dimensions minimales des lots desservis						
USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR		
				Note 5		
			Note 1	Note 2	Note 3	Note 4
RÉSIDENTIEL	Habitation isolée max. 2 logements	265 m ²	15 m	24 m	30 m	45 m
	Habitation jumelée unifamiliale	279 m ²	8 m	24 m	30 m	45 m
	Habitation en rangée Lot intérieur	149 m ²	5 m	24 m	30 m	45 m
	Habitation en rangée Lot d'extrémité	250 m ²	10 m	24 m	30 m	45 m
	Habitation isolée max. 3 logements	557 m ²	18 m	24 m	30 m	45 m
	Habitation isolée 4 logements	650 m ²	21 m	24 m	30 m	45 m
	Habitation bifamiliale jumelée	650 m ²	21 m	24 m	30 m	45 m
	Habitation isolée plus de 4 logements.	139 m ² par logement	21 m	24 m	30 m	45 m
	Maison mobile	418 m ²	12 m	27 m	30 m	45 m
COMMERCIAL	Tout type	929 m ²	30 m	30 m	30 m	45 m
INDUSTRIEL	Tout type	1 394 m ²	30 m	45 m	45 m	45 m
PUBLIC-INSTITUTIONNEL	Avec bâtiment tout type	1 394 m ²	30 m	45 m	45 m	45 m
AUTRE USAGE	Tout type	1 394 m ²	30 m	45 m	45 m	45 m

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

TABLEAU 6.1 B – Dimensions minimales des lots partiellement desservis			
LOCALISATION TERRAIN	SUPERFICIE	LARGEUR <i>Note 1</i>	PROFONDEUR
Extérieur corridor riverain (<i>Note 2</i>)	1500 m ²	25 m	---
Intérieur corridor riverain et non-riverain (<i>Note 3</i>)	2000 m ²	30 m	60 m
Intérieur corridor riverain et riverain (<i>Note 4</i>)	2000 m ²	30 m	75 m

TABLEAU 6.1 C – Dimensions minimales des lots non-desservis			
LOCALISATION TERRAIN	SUPERFICIE	LARGEUR <i>Note 1</i>	PROFONDEUR
Extérieur corridor riverain (<i>Note 2</i>)	3000 m ²	50 m	60 m
Intérieur corridor riverain et non-riverain (<i>Note 3</i>)	4000 m ²	50 m	60 m
Intérieur corridor riverain et riverain (<i>Note 4</i>)	4000 m ²	50 m	75 m

Note 1 : Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée

Note 2 : Lot situé entièrement à plus de cents (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier et à plus de trois cents (300) mètres d'un lac.

Note 3 : Lot situé en partie ou entièrement à moins de cents (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, et non-riverain du cours d'eau ou du lac.

Note 4 : Lot situé en partie ou entièrement à moins de cents (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier, ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac et riverain du cours d'eau ou du lac.

Note 5 : La profondeur minimale requise du terrain peut être réduite à 30 mètres dans les cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 13 avril 1983.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

6.2 Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics

Malgré toute indication contraire dans ce règlement, lorsqu'un usage ne nécessite pas de système d'approvisionnement en eau, ni de système d'évacuation des eaux usées et occupe ou est destiné à occuper un lot ou un terrain, les dimensions minimales exigées pour ce lot ou terrain au présent règlement ne s'appliquent pas pour cet usage.

Les usages visés par cet article sont notamment les usages suivants, ou ceux s'y apparentant :

- a) Les antennes de communication, incluant les sites cellulaires ;
- b) Les kiosques postaux ou sites de distribution du courrier ;
- c) Les voies de circulation ;
- d) Les services publics ;
- e) Les parcs et espaces verts ;
- f) Les servitudes publiques.

6.3 Disposition d'exception

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et aux superficies minimales prévues au présent règlement s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

- 1) Une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts ;
- 2) Une opération cadastrale réalisée pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
- 3) Un réseau de piste cyclable ou de randonnée ;
- 4) Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) ;
- 5) Un stationnement pour des fins municipales ;
- 6) Un réseau d'aqueduc ou d'égout ;
- 7) Un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
- 8) Un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel destiné à l'usage du public ;

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

- 9) Un lot destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

Cette opération cadastrale est soumise aux conditions suivantes, à savoir :

- a) Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu sur le site ;
- b) Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site ;
- c) Le lot ainsi créé doit avoir une superficie minimale de trois cents mètres carrés (100 m²) si un bâtiment de service doit y être érigé.

6.4 Dispositions applicables aux terrains contaminés ou susceptibles d'être contaminés

Tout projet de lotissement sur un terrain contaminé identifié au règlement de zonage, en vigueur, doit préalablement faire l'objet d'un certificat d'autorisation du ministère concerné démontrant que les exigences quant aux usages visés et s'il y a lieu, aux travaux de décontamination, sont respectées, conformément à la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du MELCC.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

Section 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

7.1 Définition d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes au présent règlement.

7.2 Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

7.3 Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis

Un lot ou terrain dérogatoire, protégé par droits acquis, peut être agrandi ou modifié dans la mesure où l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ou terrain, une dimension d'un lot ou terrain contigu, ou celle de l'implantation d'un bâtiment, ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot ou terrain, d'un lot ou terrain contigu ou d'une implantation de bâtiment.

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié même si l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre les dimensions ou la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

7.4 Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 12 janvier 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain existant au 12 janvier 1983 et qui répond aux critères des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Section 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

8.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1).

Sylvain Raymond

Maire

Audrée Pelchat

Directrice générale