



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Numéro 498-2017

Avis de motion :
Adoption :
Entrée en vigueur :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.3	PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	1
1.4	VALIDITÉ DU RÈGLEMENT	1
1.5	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	1
1.6	UNITÉ DE MESURE.....	1
1.7	RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS	1
1.8	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS	1
1.9	PLAN DE ZONAGE ET GRILLES DE SPÉCIFICATIONS	2
1.10	CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS	2
1.11	RENOIS	2
1.12	CALCUL DES DÉLAIS	2
1.13	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	2
CHAPITRE 2	OPÉRATION CADASTRALE	3
2.1	CHAMP D'APPLICATION	3
2.2	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....	3
2.3	DÉPÔT D'UN PLAN D'ENSEMBLE.....	3
2.4	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	3
2.4.1	Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation	3
2.4.2	Indication des servitudes sur un plan.....	4
2.4.3	Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet.....	4
2.4.4	Paieiment des taxes municipales.....	4
2.5	CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION.....	4

2.6	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	4
2.7	NORMES D'EXCEPTION.....	5
CHAPITRE 3	AMÉNAGEMENT DE RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET ÎLOTS	6
3.1	CHAMP D'APPLICATION	6
3.2	RUE PRIVÉE.....	6
3.3	RACCORDEMENT D'UNE RUE PRIVÉE AU DOMAINE PUBLIC	7
3.4	PROHIBITION D'OUVERTURE DE NOUVELLE RUE	7
3.5	RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	8
	3.5.1 À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.....	8
	3.5.2 À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation.....	8
3.6	TRACÉ DES RUES EN PÉRIPHÉRIE DE LA ZONE AGRICOLE.....	8
3.7	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES CONTRAINTES NATURELLES.....	8
3.8	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE.....	8
3.9	MUNICIPALISATION DES RUES	8
3.10	DIMENSION DES VOIES DE CIRCULATION	9
	3.10.1 Emprise des rues	9
	3.10.2 Pente longitudinale des rues.....	9
	3.10.3 Angles d'intersection et visibilité	9
	3.10.4 Intersection avec la route 138.....	12
	3.10.5 Rue en impasse (cul-de-sac).....	12
	3.10.6 Tracé des rues en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	13
CHAPITRE 4	SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS.....	14
4.1	CHAMP D'APPLICATION	14
4.2	NORMES DE LOTISSEMENT POUR UN LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN <u>DANS UN CORRIDOR RIVERAIN</u>	14
4.3	NORMES DE LOTISSEMENT POUR UN LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN ET <u>À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN</u>	15

4.4	NORMES DE LOTISSEMENT POUR UN LOT DESSERVI SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN ET À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN	15
4.4.1	Dispositions spécifiques aux postes d'essence sur un terrain desservi et situé à l'extérieur d'un corridor riverain	Erreur ! Signet non défini.
4.5	NORMES DE LOTISSEMENT POUR UN LOT NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN ET À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.6	NORMES DE LOTISSEMENT POUR UN LOT NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN ET À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.7	NORMES DE LOTISSEMENT SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PROJET INTÉGRÉ D'HABITATION	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.8	CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN TERRAIN.....	16
4.9	AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN OÙ S'EXERCE UN USAGE EN ZONE AGRICOLE.....	16
4.10	NORMES PARTICULIÈRES AUX USAGES HABITATION (H) EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE.....	16
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	17
5.1	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	17
5.2	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	17
5.2.1	Terrain non conforme aux dispositions de ce règlement.....	17
5.2.2	Terrain bâti non conforme aux dispositions de ce règlement.....	17
5.2.3	Résidu d'un terrain	17
5.3	AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	18
5.3.1	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	18
CHAPITRE 6	INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS	19
6.1	GÉNÉRALITÉS	19
CHAPITRE 7	DISPOSITIONS FINALES	20
7.1	ABROGATION ET REMPLACEMENT	20
7.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	20

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

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

1.4 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être en ce jour *Déclaré nul ou non venu* par un tribunal compétent, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.5 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.6 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (SI).

1.7 RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les règles d'interprétation que l'on retrouve au *Règlement de zonage* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

1.8 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les dispositions administratives que l'on retrouve au *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

1.9 PLAN DE ZONAGE ET GRILLES DE SPÉCIFICATIONS

Le plan de zonage et les grilles de spécifications que l'on retrouve au *Règlement de zonage* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ces annexes y étaient reproduites en totalité.

1.10 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.11 RENVOIS

Tous les renvois à une loi ou 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 une loi ou un règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.12 CALCUL DES DÉLAIS

À moins qu'il en soit spécifié autrement, un délai qui est prescrit en nombre jours comprend autant les jours ouvrables que non-ouvrables. Une journée non-ouvrable comprend les fins de semaine et les congés fériés.

1.13 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction*.

CHAPITRE 2 OPÉRATION CADASTRALE

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

2.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan contienne ou non des rues.

2.3 DÉPÔT D'UN PLAN D'ENSEMBLE

Tout projet de lotissement comprenant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, tout projet immobilier et tout projet intégré doivent faire l'objet, préalablement à la délivrance du permis, d'un dépôt d'un plan d'ensemble à la Municipalité, conformément au présent règlement.

Le plan d'ensemble doit comprendre, notamment et de façon non limitative, les informations suivantes :

1. Toutes les coordonnées du promoteur (nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de télécopieur, courriel, etc.);
2. La localisation des rues prévues (numéro de lot, plan préliminaire, etc.);
3. La description sommaire des travaux projetés;
4. Une estimation préliminaire et globale des coûts du projet;
5. Le nombre et le type des constructions prévues dans le développement, selon les phases de développement, s'il y a lieu;
6. Les dates probables de début et de fin des travaux projetés.

Le plan d'ensemble est déposé à la Municipalité, accompagné de tous les renseignements requis, tel que décrit à l'article 3.2 du *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction*.

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

2.4.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la Municipalité, par lettre adressée au Conseil, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

2.4.2 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.4.3 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

2.4.4 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.5 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la Municipalité devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- Le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé;
- Le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.

2.6 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

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

1. Elle rend un lot ou un terrain non conforme aux normes du présent règlement;
2. Elle aggrave la non-conformité d'un lot ou d'un terrain;
3. Elle fait en sorte de rendre dérogatoire la densité d'habitation dans la zone concernée;
4. Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux normes du *Règlement de zonage* en vigueur ou du *Règlement de construction* en vigueur, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements;
5. Elle crée une nouvelle rue formant une intersection avec la route 138 sans qu'une autorisation du ministère des Transports du Québec (MTQ) n'ait été délivrée au préalable confirmant que la nouvelle rue n'augmentera pas les risques d'accident et n'affectera pas, de façon importante, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.);
6. Elle a pour effet d'enclaver un terrain;
7. Elle vise un terrain contaminé, à moins qu'il ne fasse l'objet d'une expertise environnementale accompagnée d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MDDELCC).

2.7 NORMES D'EXCEPTION

Malgré les normes du présent règlement, une opération cadastrale peut être autorisée, dans les cas suivants :

1. Lorsque les dispositions transitoires de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3) conformément à l'article 5.2 du présent règlement;
2. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique;
3. Dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau;
4. Lorsqu'une opération cadastrale vise à modifier un lot dérogatoire ou un terrain dérogatoire protégé par droit acquis dans les situations suivantes :
 - a) L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
 - b) L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain;
 - c) L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.
5. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un bâtiment rendue nécessaire 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, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;
6. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'une partie d'un terrain devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au -dessous de celui-ci;
7. Lorsqu'un terrain constitue le résidu d'un terrain :
 - a) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;
 - b) Qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le *Règlement de lotissement* en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale et pour laquelle l'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, 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.
8. Pour un remplacement, une annulation, une correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
9. Afin d'effectuer une opération cadastrale résultant d'un bornage judiciaire, ou d'un bornage à l'amiable.

CHAPITRE 3 AMÉNAGEMENT DE RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET ÎLOTS

3.1 CHAMP D'APPLICATION

Toute conception de rue publique ou privée doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

3.2 RUE PRIVÉE

Toute nouvelle rue privée doit être cadastrée. Son ouverture est assujettie à l'adoption d'une résolution du conseil municipal en autorisant la construction. Une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue privée est conditionnelle à la production préalable à la Municipalité d'un engagement écrit par le propriétaire de la rue privée envers la Municipalité de destiner l'usage de cette rue privée à la circulation publique et de grever l'assiette de la rue privée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette voie de circulation est ouverte à la circulation publique. La publication de cette servitude au Bureau de la publicité des droits doit être effectuée pour que cette rue privée soit reconnue. Toutefois, s'il n'est pas possible de procurer une telle servitude en faveur de la Municipalité, notamment pour le motif qu'elle ne serait pas propriétaire d'un fonds dominant à proximité de l'assiette de la rue privée ou pour tout autre motif rendant impossible la constitution d'une telle servitude, la Municipalité peut renoncer à l'exigence de la constitution et de la publication d'une telle servitude par l'adoption d'une résolution faisant notamment état des motifs pour lesquels il n'est pas possible de l'obtenir.

Les rues privées existantes au 17 janvier 2014 actuellement reconnues sont les suivantes et sont réputées conformes à l'article 3.10 (Dimensions des voies de circulation) du présent règlement :

- rue André-Audet
- rue de l'Anse
- rue Aquilas-Gauthier
- rue Armand-Crépeault
- chemin des Bas-Sommets
- chemin des Beaudoin
- chemin du Boisé
- chemin des Bouleaux
- rue des Bourgeois
- rue des Cascades
- chemin Cauchon
- chemin Ceinture du Lac
- chemin des Chevaliers
- rue de la Chute
- rue Côté
- rue du Domaine
- rue du Domaine Lombrette
- rue des Dunes
- rue du Faubourg
- chemin de la Forêt
- rue de la Forge
- chemin des Hauts-Sommets
- chemin Hormidas-Lacasse
- rue Industrielle

- avenue Juliette-Boucher
- chemin du Moulin
- chemin du Lac
- chemin du Lac Noir
- rue des Noisettes
- chemin Paul-Aimé Racine
- rue de la Pierre
- chemin des Pierres-Grises
- avenue des Peupliers
- avenue de la Plage
- rang St-Elzéar
(entre les adresses 242 et 246 inclusivement ainsi qu'entre 225 et 239 inclusivement)
- rue Rachel
- chemin des Riverains
- rue de la Rivière
- rue des Rocailles
- rue des Sables
- avenue des Sapins
- rue de la Traverse

3.3 RACCORDEMENT D'UNE RUE PRIVÉE AU DOMAINE PUBLIC

Une nouvelle rue privée doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée cadastrée sur laquelle tous les lots riverains de la nouvelle rue privée bénéficient d'une servitude de passage réelle et perpétuelle sur toute la largeur de l'emprise de la rue jusqu'à l'emprise d'une rue publique.

Toute rue doit être gravellée ou pavée selon les règles de l'art et être conçue pour être utilisée par les véhicules de sécurité publique. À moins d'entente particulière avec la Municipalité, tous les coûts de construction des infrastructures doivent être assumés par le propriétaire de la rue au moment de sa construction.

3.4 PROHIBITION D'OUVERTURE DE NOUVELLE RUE

L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel, commercial ou industriel est prohibée dans les zones suivantes :

- Ad (Agricole dynamique);
- Av (Agricole viable);
- Af (Agroforestière).

L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel est prohibée dans les zones suivantes :

- F (Forestier);
- Fr (Forestier et récréation);
- C (Conservation).

Malgré les deux premiers alinéas, sont autorisés l'ouverture ou le prolongement d'une rue visant à rendre accessible un périmètre d'urbanisation ou une zone de villégiature à consolider Va (prioritaire). Les constructions résidentielles ou commerciales en bordure de cette rue sont toutefois prohibées.

3.5 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

3.5.1 À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation

Tout nouveau projet de développement résidentiel situé dans un périmètre d'urbanisation doit être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire à l'exception de la route 138 et du Rang Saint-Elzéar. Le prolongement d'une rue qui est partiellement desservie est autorisé sur une distance maximale de 500 mètres uniquement, dans un objectif de compléter ou de boucler un secteur et parce qu'il s'avère impossible de raccorder les deux services à ce secteur.

3.5.2 À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est permise uniquement dans les cas suivants :

1. Dans le cas où le raccordement est nécessaire pour des raisons de santé publique ou en cas de pénurie d'eau potable;
2. Pour le développement résidentiel de plus de 5 logements situé dans une zone Va – Villégiature à consolider (prioritaire) et sous réserve de respecter les objectifs et critères spécifiques relatifs au lotissement durable du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur.

3.6 TRACÉ DES RUES EN PÉRIPHÉRIE DE LA ZONE AGRICOLE

Le tracé d'une nouvelle rue en périphérie de la zone agricole est conçu de façon à ne pas se terminer directement en front de la zone agricole, à moins que celle-ci ne vise à desservir un usage autre que l'agriculture (par exemple : résidence, commerce, etc.) situé en zone agricole.

3.7 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES CONTRAINTES NATURELLES

Le tracé des rues doit tirer avantage du terrain le plus propice en évitant les terrains marécageux, les terrains instables, les terrains exposés aux glissements de terrain et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations. Il doit aussi éviter les affleurements rocheux s'il y a lieu 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 canalisations d'utilité publique.

3.8 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE

En outre des normes prescrites par le présent chapitre, tout projet d'ouverture de rue ou tout projet de prolongement d'une rue existante, lorsqu'au moins 5 nouveaux terrains résidentiels sont créés, doit être approuvé par le conseil en vertu des objectifs et critères, du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur.

3.9 MUNICIPALISATION DES RUES

Lors d'une cession de rue, le cédant doit assumer tous les frais de notaire et tous les autres frais afférents à la cession. Le cédant doit également fournir, à ses frais :

1. Un plan préparé par un ingénieur et indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de rue, la localisation des ponceaux, les pentes de rue, la localisation des entrées charretières et la localisation des fossés;
2. Un rapport d'essais qualitatifs rédigé par un ingénieur, montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation;
3. Un rapport préparé par un ingénieur attestant que la rue, incluant tout pont qu'elle pourrait traverser, est construite selon les normes et les règles en vigueur et reconnues, qu'elle est en excellente condition, qu'elle est sécuritaire, que sa conception permet une circulation normale des véhicules;
4. L'acte notarié attestant des servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement.

3.10 DIMENSION DES VOIES DE CIRCULATION

3.10.1 Emprise des rues

Toute rue prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise minimale ci-après prescrite :

- Rue privée existante au 17 janvier 2014 : 10 m
- Rue privée projetée : 12 m
- Rue locale (publique) à l'extérieur du périmètre urbain : 12 m
- Rue locale (publique) à l'intérieur du périmètre urbain : 15 m
- Rue collectrice : 20 m
- Artère : 30 m

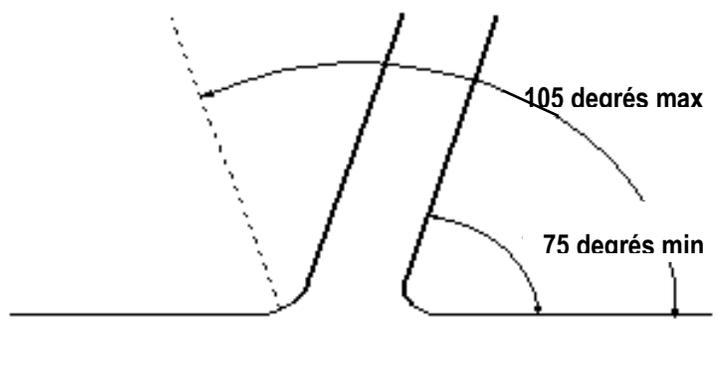
Dans tous les cas, la circulation des véhicules d'urgence doit être assurée.

3.10.2 Pente longitudinale des rues

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 15 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres, où elle pourra atteindre un maximum de 20 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être, sur ce tronçon, asphaltée ou enduite d'un traitement de surface ou être recouverte d'un matériau anguleux afin d'obtenir une traction adéquate pour le passage des véhicules d'urgence (pompier, ambulance, police).

3.10.3 Angles d'intersection et visibilité

L'intersection de deux rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 (voir croquis).



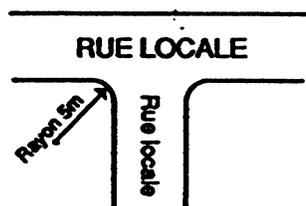
Pas d'intersection dont l'angle est inférieur à 75 degrés

Malgré les dispositions contenues à l'alinéa précédent, dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 65° à 90° avec la ligne d'emprise de rue.

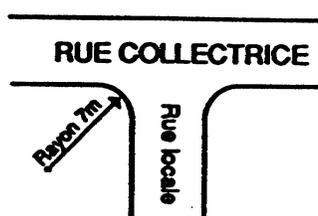
À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

- 5 mètres lorsqu'il s'agit de deux rues locales;
- 7 mètres lorsque l'une des rues est une collectrice;
- 10 mètres lorsque l'une des rues est une artère.

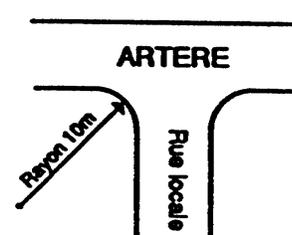
CROQUIS 1:



CROQUIS 2:

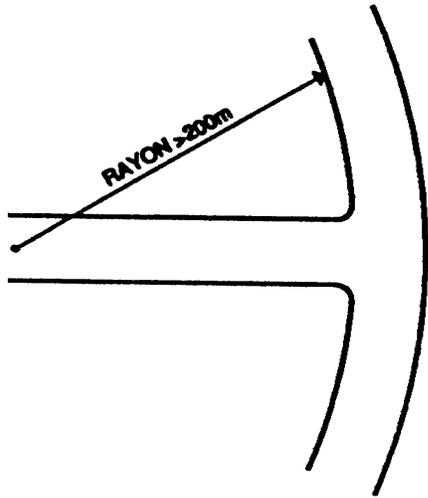


CROQUIS 3:

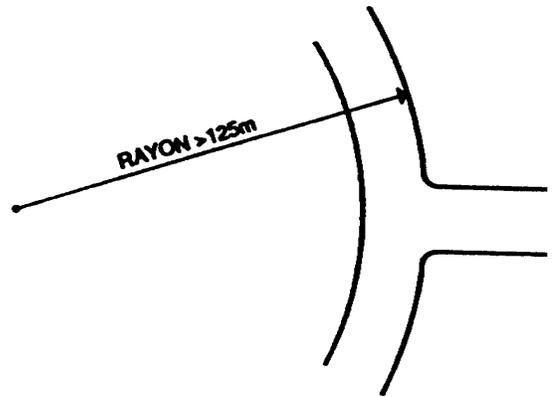


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre deux rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4:

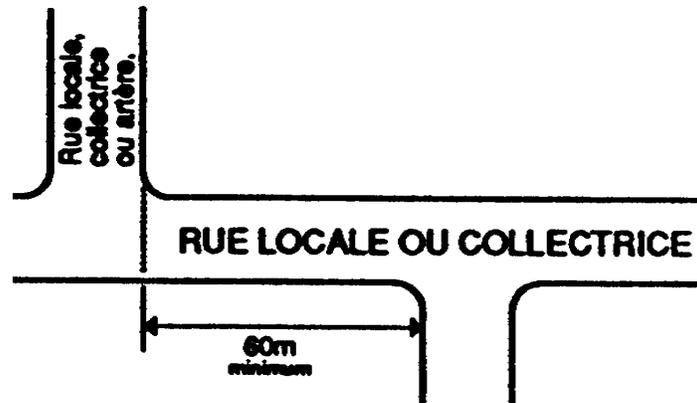


CROQUIS 5:



Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis 6).

CROQUIS 6:



Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

3.10.4 Intersection avec la route 138

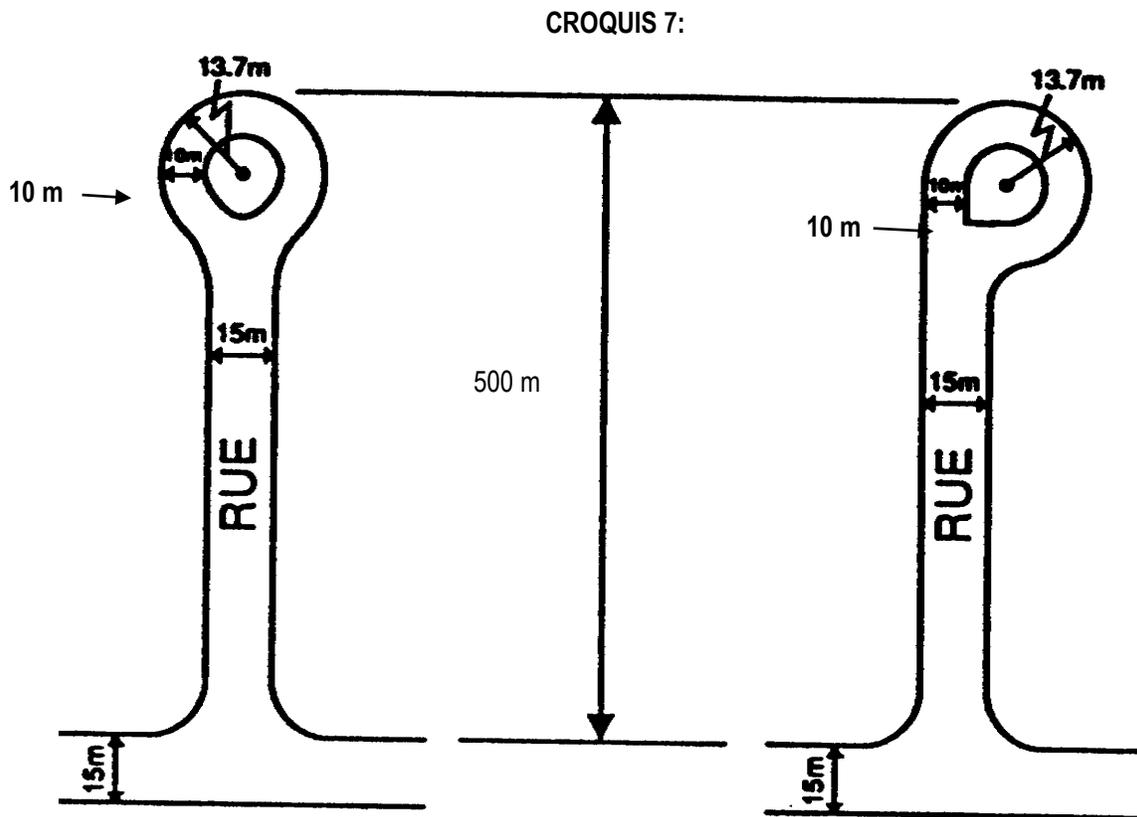
Lors de l'ouverture d'une nouvelle rue, l'intersection avec la route 138 doit être à angle droit (90 degrés) et localisée de manière à en assurer la fonctionnalité.

Aucune nouvelle rue formant une intersection avec la route 138 ne peut être créée au moyen d'une opération cadastrale, à moins d'obtenir de la Direction territoriale du ministère des Transports du Québec un avis écrit selon lequel la voie de circulation projetée n'augmentera pas les risques d'accident dans le secteur et qu'elle n'affectera pas, de façon importante, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.).

3.10.5 Rue en impasse (cul-de-sac)

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 500 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13,7 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir le croquis 7).



3.10.6 Tracé des rues en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

À proximité d'un cours d'eau et d'un lac, le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdit à l'intérieur d'une bande de terrain correspondant à une profondeur de 75 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans un secteur sans services ou avec services partiels d'aqueduc ou d'égout, et de 45 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans les secteurs avec services d'aqueduc et d'égout, à l'exception des voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac. Les mesures d'exception suivantes s'appliquent :

1. Pour toute route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile longeant un cours d'eau ou un lac, la distance peut être réduite jusqu'à 20 mètres si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public;
2. La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres;
3. La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte physique particulière (ex. : la présence d'une voie ferrée, une falaise, etc.);
4. Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, mais qui ne le traverse pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 mètres.

CHAPITRE 4 **SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS**

4.1 **CHAMP D'APPLICATION**

La présente section détermine les superficies et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale pour tout type d'usages sur le territoire municipal.

Malgré le premier alinéa, aucune exigence n'est prescrite à l'égard d'une opération cadastrale mentionnée à l'article 2.7, intitulé « Normes d'exception » du présent règlement.

Malgré les normes générales prescrites dans le présent chapitre, les normes spécifiques suivantes s'appliquent, selon le cas :

1. Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, la profondeur minimale applicable est de 45 mètres pour les lots riverains si leur alignement est parallèle à la rive. Dans ce cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit être majorée de la largeur de la rive ;
2. Dans le cas d'un lot avec service et riverain d'un lac ou d'un cours d'eau, si la voie publique est construite avant le 17 janvier 2014, la profondeur minimale d'un lot est réduite à 30 mètres s'il est impossible de respecter la profondeur minimale prescrite en raison de la présence de contraintes physiques particulières ;
3. Dans le cas d'un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain de forme irrégulière dû au tracé de la rue, à des limites de propriétés existantes ou en raison de la topographie, la largeur minimale peut être réduite d'un maximum de 50 % sans être inférieure à 6 mètres. Cette disposition s'applique seulement dans le cas où il est impossible de respecter la largeur minimale prescrite et que la superficie du lot projeté correspond à la superficie minimale prescrite plus 50 %. Dans ce cas, le demandeur devra faire la démonstration que le lot projeté peut accueillir l'usage et la construction auxquels il est destiné conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur.

4.2 **DÉFINITIONS**

Corridor riverain : portions du territoire situés en totalité ou partiellement à 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou 300 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac.

Lot riverain : un lot dont au moins une des limites est contiguë à un cours d'eau, un lac, ou un plan d'eau.

Lot non riverain : lot qui n'est pas contiguë à un cours d'eau, un lac ou un plan d'eau.

4.3 NORMES DE LOTISSEMENT POUR UN LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

Tableau 1 – Normes de lotissement applicables aux lots situés à l'extérieur du périmètre urbain

	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain			
Lot sans services	3 000	50	35
Lot avec services partiels	1 500	25	30
Lot avec services	1000	22	25
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain			
Riverain			
Lot riverain sans services	4000	50	75
Lot riverain avec services partiels	2000	30	75
Lot riverain avec services	1000	22	45
Non-riverain			
Lot non riverain sans services	4000	50	45
Lot non riverain avec services partiels	2000	25	45
Lot non riverain avec services	1000	22	25

4.4 NORMES DE LOTISSEMENT POUR UN LOT DESSERVI SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

Tableau 2 – Normes de lotissement applicables aux lots situés à l'intérieur du périmètre urbain

	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain			
Lot sans services	3 000	50	35
Lot avec services partiels	1 500	25	30
Lot avec services – non-résidentiel	800	10	30
Lot avec services – habitation 4 logements et plus	600	10	30
Lot avec services – habitation 3 logements et moins	400	10	25
Lot avec services – habitation jumelée ou en rangée	200	7	25
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain			
Riverain			
Lot riverain sans services	4000	50	75
Lot riverain avec services partiels	2000	30	75
Lot riverain avec services – non-résidentiel	800	10	45
Lot riverain avec services – habitation 4 logements et plus	600	10	45
Lot riverain avec services – habitation 3 logements et moins	400	10	45
Lot riverain avec services – habitation jumelée ou en rangée	200	7	45
Non-riverain			
Lot non-riverain sans services	4000	50	45
Lot non-riverain avec services partiels	2000	25	45
Lot non-riverain avec services – non-résidentiel	800	10	30
Lot non-riverain avec services – habitation 4 logements et plus	600	10	30
Lot non-riverain avec services – habitation 3 logements et moins	400	10	25
Lot non-riverain avec services – habitation jumelée ou en rangée	200	7	25

4.5 CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN TERRAIN

Pour les lots sans services ou les lots partiellement desservis lorsque le service présent est l'aqueduc, le calcul de la superficie minimale doit exclure toute partie du lot qui est occupée par une contrainte naturelle (une plaine inondable, une forte pente, un milieu humide, un cours d'eau ou un lac). La superficie du lot qui est exempte de contrainte naturelle doit être au moins équivalente à la superficie minimale exigée.

Toutefois, le paragraphe précédent ne s'applique pas s'il est démontré, à l'aide d'une étude conforme aux exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22), que le terrain est à même de recevoir l'emplacement d'un second élément épurateur en vue de remplacer celui qui dessert le bâtiment principal.

Dans tous les cas, le calcul de la superficie minimale doit exclure toute partie du lot qui est occupée par l'emprise d'une rue privée.

4.6 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN OÙ S'EXERCE UN USAGE EN ZONE AGRICOLE

L'agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole peut être effectué jusqu'à concurrence de 5 000 m² pour se conformer au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22) ou au *Règlement sur le captage des eaux souterraines* (Q-2, r. 6). Les servitudes réelles légalement publiées consenties sur des propriétés voisines pour se conformer aux règlements sont autorisées.

4.7 NORMES PARTICULIÈRES AUX USAGES HABITATION (H) EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

Dans une zone à dominante Av - Agricole viable , la superficie minimale d'un terrain pouvant être utilisée aux fins d'implanter un nouveau bâtiment résidentiel est de 15 hectares et devra s'adapter en fonction de la superficie moyenne des propriétés foncières du secteur en vertu des critères applicables au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur. De plus, la superficie du terrain utilisée à des fins résidentielles (principales ou accessoires) ne peut excéder 5 000 m².

Dans une zone à dominante Af - (Agroforestière) , la superficie minimale d'un terrain pouvant être utilisée aux fins d'implanter un nouveau bâtiment résidentiel est de 5 hectares. De plus, la superficie du terrain utilisée à des fins résidentielles (principales ou accessoires,) ne peut excéder 5 000 m². Les objectifs et critères du chapitre 7 du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA).

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

5.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes à une disposition du *Règlement de lotissement* en vigueur.

Un lot dérogatoire aux dispositions du présent *Règlement de lotissement* est protégé par droits acquis s'il existait ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être rendu conforme au présent *Règlement de lotissement*.

5.2 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

5.2.1 Terrain non conforme aux dispositions de ce règlement

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 6 janvier 1984 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 acte(s) enregistré(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au *Règlement de lotissement*, si les conditions suivantes sont respectées :

1. La superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences prescrites à cet effet au règlement alors en vigueur;
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.

5.2.2 Terrain bâti non conforme aux dispositions de ce règlement

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

1. Le 6 janvier 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. Le 6 janvier 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégé par droits acquis;
3. 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.

Les paragraphes 1 et 2 s'appliquent même dans le cas où le bâtiment est détruit par un sinistre après le 6 janvier 1984.

5.2.3 Résidu d'un terrain

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 prescrites au *Règlement de 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;

2. Qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur, ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des deux articles précédents de ce règlement;
3. 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.

5.3 AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

5.3.1 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Malgré le présent règlement, une opération cadastrale ayant pour objet l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée.

CHAPITRE 6 INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS

6.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions relatives aux infractions, amendes, procédures et recours, prescrites au *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

