

Règlement no. 394-2023



Règlement de lotissement

Saint-Aimé

MRC de Pierre-De Saurel

Réalisé par :



Gestim

539, Rue Principale,
Saint-Sébastien, Québec,
J0J 2C0

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	5
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1.1 Titre du règlement.....	5
1.2 Règlements abrogés.....	5
1.3 Territoire assujéti	5
1.4 Validité.....	5
1.5 Domaine d'application.....	5
SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
1.6 Application du règlement et pouvoirs d'inspection.....	6
1.7 Infractions et peines.....	6
1.8 Poursuites pénales.....	6
1.9 Recours civils.....	6
SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6
1.10 Dimensions et mesures.....	6
1.11 Interprétation du texte	7
1.12 Tableaux, plans graphiques, symboles et grilles des usages et des normes.....	7
1.13 Interprétation en cas de contradiction	7
1.14 Préséance.....	7
1.15 Terminologie	7
1.16 Renvois.....	8
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	8
2.1 Plan de l'opération cadastrale.....	8
2.2 Conformité au règlement	8
2.3 Conditions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement.....	8
2.4 Cession de rues	8
2.5 Rues cadastrées.....	9
2.6 Accès à une rue cadastrée.....	9
2.7 Taxes municipales	9
2.8 Enregistrement de l'opération cadastrale.....	9
2.9 Effets de l'approbation de l'opération cadastrale.....	9
2.10 Restrictions aux opérations cadastrales.....	9
2.11 Dispositions particulières en territoire rénové.....	10
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.....	10
3.1 Largeur des rues.....	10
3.2 Tracé en fonction de la topographie	10
3.3 Courbe de raccordement des intersections.....	10
3.4 Rue sans issue	11
3.5 Virages, angles d'intersection et visibilité	12

3.6	<i>Voie de circulation en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier</i>	<i>12</i>
3.7	<i>Tracé des rues en fonctions de leur proximité d'une zone exposée aux glissements de terrain</i>	<i>12</i>
3.8	<i>Sentiers pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables.....</i>	<i>14</i>
3.9	<i>Dispositions relatives à l'ouverture et au prolongement de rues à l'extérieur des périmètres d'urbanisation</i>	<i>14</i>
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS		14
4.1	<i>Dimensions minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout.....</i>	<i>15</i>
4.2	<i>Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis</i>	<i>17</i>
4.3	<i>Assouplissement des dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis</i>	<i>18</i>
4.4	<i>Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics</i>	<i>19</i>
4.5	<i>Disposition d'exception</i>	<i>19</i>
4.6	<i>Agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes environnementales</i>	<i>20</i>
4.7	<i>Dispositions applicables aux terrains contaminés ou susceptibles d'être contaminés.....</i>	<i>21</i>
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES		21
5.1	<i>Définition d'un lot dérogatoire</i>	<i>21</i>
5.2	<i>Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire</i>	<i>21</i>
5.3	<i>Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis.....</i>	<i>22</i>
5.4	<i>Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 24 mai 1983.....</i>	<i>22</i>
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES		23
6.1	<i>Entrée en vigueur.....</i>	<i>23</i>

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est cité sous le titre « Règlement de lotissement » et porte le numéro 394-2023.

1.2 Règlements abrogés

Le règlement numéro 238 et ses amendements sont abrogés.

Est également abrogée toute disposition d'un règlement de la municipalité qui est incompatible ou inconciliable avec le présent règlement.

1.3 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Saint-Aimé.

1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, 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 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, faite en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec* ;
- 3) D'une opération d'annulation ou de correction.
- 4) D'une opération cadastrale énumérée à l'article 4.5 et 5.2 du présent règlement

SECTION 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.6 Application du règlement et pouvoirs d'inspection

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et à examiner, entre 7h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction 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 en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

1.7 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 500\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 1000\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive le montant de cette amende est de 1000\$ à 2000\$ pour une personne physique et de 2000\$ à 4000\$ dans le cas d'une personne morale.

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

Si une infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

1.8 Poursuites pénales

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

1.9 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.

SECTION 3

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.10 Dimensions et mesures

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

1.11 Interprétation du texte

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

- 1) Quel que soit le temps du verbe employé dans le 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 à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- 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.

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

Font partie intégrante de ce 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.

1.13 Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indications contraires 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.

1.14 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.

1.15 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 numéro 393-2023.

1.16 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.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Plan de l'opération cadastrale

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

2.2 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.

2.3 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 :

- Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement, que le projet prévoie ou non des rues, et qu'il prévoie le lotissement d'un seul ou de plusieurs lots.
- 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.
- 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.

2.4 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 l'Ordre des ingénieurs du Québec.

2.5 Rues cadastrées

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

2.6 Accès à une rue cadastrée

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 10 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

2.7 Taxes municipales

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

2.8 Enregistrement de l'opération cadastrale

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six (6) 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.

2.9 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 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.

2.10 Restrictions aux opérations cadastrales

Une opération cadastrale ne peut 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 ;
- 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.

2.11 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.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

3.1 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.

3.2 Tracé en fonction de la topographie

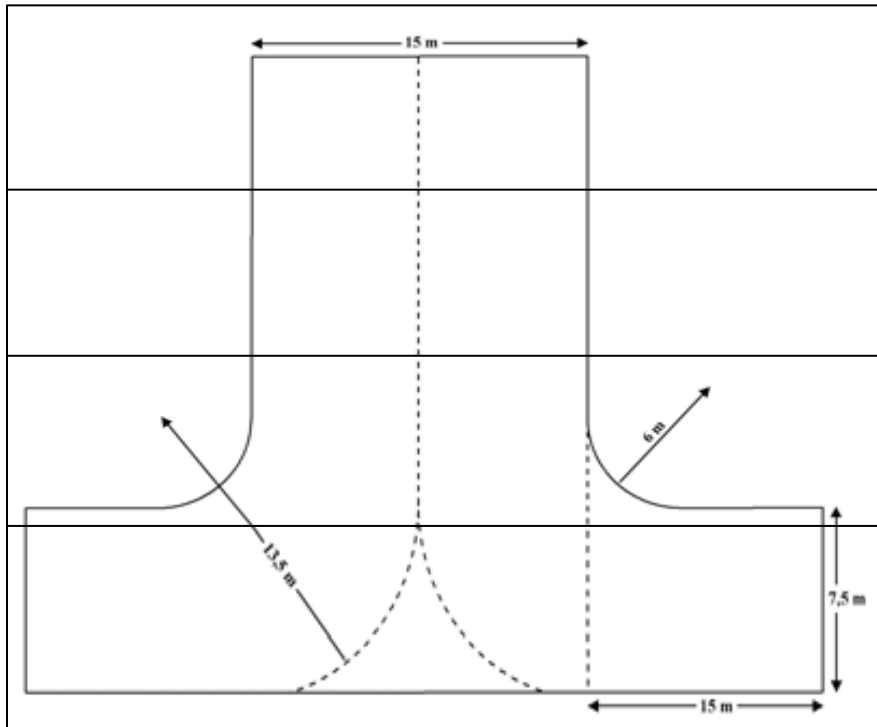
Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 mètres ne doivent pas être inférieures à un demi pour cent, ni supérieures à 10 % sauf sur une longueur de 60 mètres où elles peuvent atteindre 10 %. La pente d'une rue dans une distance de 18 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser trois pour cent (3 %).

3.3 Courbe de raccordement des intersections

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

Tel que défini à la figure 3.3-A ci-dessous :

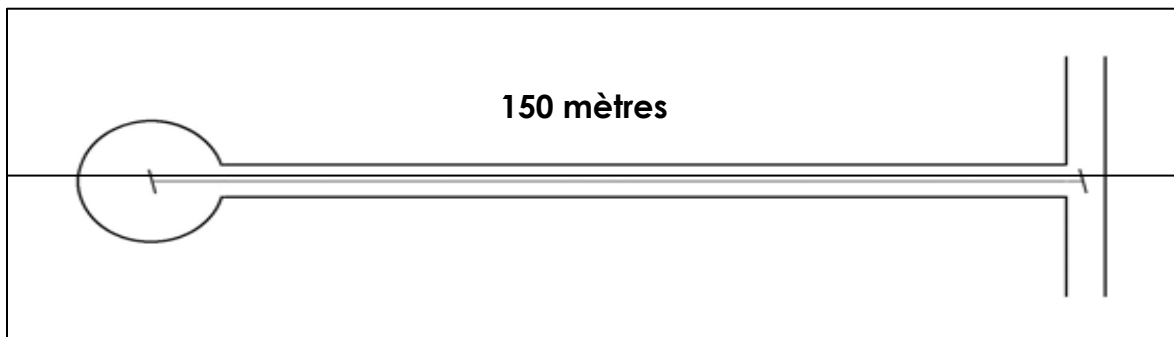
Figure 3.3-A : Courbe de raccordement des intersections



3.4 Rue sans issue

La longueur maximale d'une rue sans issue est établie à 150 mètres mesurés 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 tel que présenté à la figure 3.4-A ci-dessous.

Figure 3.4-A : Exemple de rue sans issue



3.5 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 20 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.

3.6 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.

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.

De plus, 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 est construite sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de vingt (20) mètres.

Les voies de circulation publique 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.

3.7 Tracé des rues en fonctions de leur proximité d'une zone exposée aux glissements de terrain

Tel qu'indiqué au tableau 17.5-B du règlement de zonage, sont interdits toute route, rue ou pont, implantés pour :

- 1) Des raisons autres que la santé ou la sécurité publique :
 - a) Dans une zone de type NA1 :
 - Dans le talus ;
 - Dans une bande de protection au sommet du talus ;

- À la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une demie fois (1/2) la hauteur du talus, au minimum de 5 mètres jusqu'à concurrence de 15 mètres.

b) Dans une zone NA2 :

- Dans le talus ;
- Dans une bande de protection au sommet du talus ;
- À la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une demie (1/2) fois la hauteur du talus, au minimum de 5 mètres jusqu'à concurrence de 10 mètres.

c) Dans une zone NS1 ou NS2 :

- Dans le talus ;
- Dans une bande de protection au sommet du talus ;
- Dans une marge de précaution à la base du talus dont la largeur est de 5 mètres.

2) Des raisons de santé ou de sécurité publique (incluant leur réfection) :

a) Dans une zone de type NA1 :

- Dans le talus ;
- Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois (1) la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres ;
- À la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une demie fois (1/2) la hauteur du talus, au minimum 5 mètres jusqu'à concurrence de 15 mètres.

b) Dans une zone de type NA2 :

- Dans le talus ;
- Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois (1) la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 20 mètres ;
- À la base du talus, dans une bande de protections dont la largeur est égale à une demie fois (1/2) la hauteur du talus au minimum de 5 mètres jusqu'à concurrence de 10 mètres.

c) Dans une zone de type NS1 ou NS2 :

- Dans le talus ;

- Dans une bande de protection au sommet du talus dont la largeur est de 5 mètre mesurée à partir du sommet du talus ;
- Dans une marge de précaution à la base du talus dont la largeur est de 5 mètres.

3.8 Sentiers pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables

L'emprise d'un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de deux (2) 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.

3.9 Dispositions relatives à l'ouverture et au prolongement de rues à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

Il est interdit d'ouvrir une nouvelle rue publique ou privée à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Le prolongement de rues publiques ou privées existantes à l'extérieur des périmètres d'urbanisation est également interdit, à l'exception des prolongements relatifs au bouclage d'une rue à des fins de fonctionnalité.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

Aux fins de la présente section, les cours d'eau considérés sont tous ceux à débit régulier. Les lacs naturels sont également considérés, à l'exception des lacs ayant une profondeur de moins de 2 mètres. Pour ces derniers, les normes minimales indiquées aux différentes sous-sections ci-après s'appliquent.

Cependant, ces normes minimales ne s'appliquent pas aux cours d'eau à débit intermittent ainsi qu'aux fossés servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit le fossé de voie publique ou privée, le fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil ainsi que le fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :

- a) Utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation ;
- b) Qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine ;
- c) Dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

4.1 Dimensions minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout

Les dimensions et superficies minimales d'un lot desservi sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées au tableau 4.1-A :

TABLEAU 4.1-A : Dimensions minimales des lots ou des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout par usage.

Usage	Type de construction	Superficie minimale	Largeur minimale [1]		Profondeur minimale		
					Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain (plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac)	Lot non riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac)	Lot riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac) [2]
COMMERCIAL	---	900 m ²	21 m		35 m	45,0 m	45 m [3] [4]
INDUSTRIEL	---	675 m ²	15 m [3]		35 m	45,0 m	45 m [3] [4]
PUBLIC ET INSTITUTIONNEL	Avec bâtiment principal	360 m ²	12 m		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
RÉSIDENTIEL	Habitation unifamiliale isolée	500 m ²	15 m		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
	Habitation unifamiliale jumelée	300 m ² /unité	10 m/unité		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
	Habitation bifamiliale isolée	500 m ²	15 m		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
	Habitation bifamiliale jumelée	360 m ² /unité	12 m/unité		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
	Habitation trifamiliale isolée	600 m ²	15 m		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
	Habitation multifamiliale de 4 logements	650 m ²	21 m		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
	Habitation trifamiliale jumelée	360 m ² /unité	12 m/unité		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
	Habitation en rangée	Lot intérieur	160 m ² /unité	4,8 m/unité	25 m	45,0 m	45 m [3] [4]
Lot extrémité		320 m ² /unité	10 m/unité	25 m	45,0 m	45 m [3] [4]	
AUTRE USAGE	---	630 m ²	21 m		25 m	45,0 m	45 m [3] [4]

[1] La largeur minimale mesurée sur la ligne avant des terrains situés à l'extérieur d'un virage ou dans une aire de virage (cercle de virage) d'une rue sans issue (cul-de-sac), pourra être réduite jusqu'à un maximum de 50%. La superficie minimale doit toutefois être respectée.

[2] Dans le cas de lots riverains, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

[3] Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots entièrement ou partiellement desservis ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

[4] 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 25 mai 1983.

4.2 Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis

Tableau 4.2-A : Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis											
Desserte en services d'aqueduc et d'égout	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾			Lot non riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾				Lot riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾			
	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)	Distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac (m)	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)	Distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac (m) ¹
Lot sans aqueduc et égout	3 000	50	- ⁽²⁾	4 000	50	- ⁽²⁾	75	4 000	50	75	75
Lot avec aqueduc ou égout	1 500	25	- ⁽²⁾	2 000	25	- ⁽²⁾	75	2 000	30	75	75

- (1) Dans le cas des lots riverains, la profondeur ou la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux jusqu'à l'emprise de la voie de circulation.
- (2) Sous réserve que la distance de 75 mètres entre la voie de circulation et le cours d'eau soit respectée.

4.3 Assouplissement des dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis

Certains assouplissements des normes de lotissement au tableau 4.2-A sont prévus dans les cas suivants :

- a) Dans le cas où la voie de circulation est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 18-83, le 25 mai 1983, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire ;
- b) La distance minimale exigée entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac ne s'applique pas dans les cas suivants :
 1. La construction de voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ;
 2. La construction de rues ou de chemins prévus sur un plan d'ensemble et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, soit, selon les cas suivants :
 - i. Avant le 13 octobre 1988 pour la rivière Yamaska ;
 - ii. Avant le 13 juin 2007 pour les autres cours d'eau à débit régulier.
 3. L'élargissement, sans jamais empiéter dans la rive, de rues ou de chemins existants :
 - i. Avant le 13 octobre 1988 pour la rivière Yamaska ;
 - ii. Avant le 13 juin 2007 pour les autres cours d'eau à débit régulier.
 4. La construction d'une voie de circulation sur des terrains zonés à des fins de parc public peut se faire à 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, et ce, jusqu'à une distance (ou longueur) de 20 mètres. Aussi, la distance entre une voie de circulation 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 pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

4.4 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, les postes d'émission téléphonique, de télévision, de radio ou de câblodistribution ;
- 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.

4.5 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 résulte ou est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

- 1) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* de 1994 ;
- 2) Lorsque l'opération cadastrale est 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) Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions ;
- 4) Lors de la cession, à une municipalité ou à un ministère, d'un terrain à des fins de parc, de terrain de jeux, de chemin ou de rue ;
- 5) Un terrain constituant le résidu d'un terrain 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 qui immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes

- pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale ;
- 6) Un réseau de piste cyclable ou de randonnée ;
 - 7) 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) ;
 - 8) Un stationnement pour des fins municipales ;
 - 9) Un réseau d'aqueduc ou d'égout ;
 - 10) Un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
 - 11) 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, agricole ou de séjour n'est prévu sur le site ;
- b) Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site.

4.6 Agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes environnementales

Un terrain bénéficiant de droits acquis, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au 20 mars 2003 et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes édictées du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 22).

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22) s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- La nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature sur ledit terrain ;
- La distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puits ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22).

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsque au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité de l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22).

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

Tout projet de lotissement sur un terrain contaminé identifié au plan d'urbanisme no. 492-2023 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 MELCCFP.

Un terrain enclavé partiellement desservi et sur lequel la largeur des lots résultant d'un morcellement est très légèrement inférieure à la norme minimale exigée, la largeur requise pourra être réduite jusqu'à un maximum de 10 % pourvu que la norme relative à la superficie minimale exigée soit respectée et que les eaux usées puissent être épurées de façon adéquate. Pour ce faire, si la pente du terrain a une inclinaison de plus de 5 %, elle ne pourra s'écarter du terrain de plus de 5 degrés par rapport à l'axe longitudinal du terrain;

b. Un terrain situé sur la ligne extérieure d'un virage ou dans une aire de virage (cercle de virage) d'une rue sans issue (cul-de-sac), la largeur minimale mesurée sur la ligne avant pourra être réduite d'un maximum de 50 %. Cependant, les normes relatives aux superficies minimales doivent être respectées.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

5.1 Définition d'un lot dérogatoire

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

5.2 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.

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

Un lot ou terrain dérogatoire 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 ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

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.

5.4 Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 24 mai 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

- 1) D'un terrain qui, le 24 mai 1983, ne formait 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 à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permet pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du Règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et ;
 - b) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaux, auquel cas un seul lot par lot original résulte de l'opération cadastrale ;
- 2) D'un terrain qui, le 24 mai 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au Règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis ;
 - a) 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 originaux, d'un seul lot par lot original ;
 - b) Ces dispositions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée ;
- 3) D'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une

personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le Règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1) et 2) du présent article.

- 4) 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.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Denis Benoît

Maire

Karine Lussier

Directrice générale et
greffière-trésorière