

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N°1102-24

RÈGLEMENT NUMÉRO 1102-24 DE LOTISSEMENT VISANT À ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE MONTCALM, SON DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE ET LES RÈGLEMENTS DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE EN VIGUEUR

---

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a adopté un projet de règlement visant à réviser son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., A-19.1), la municipalité de Sainte-Julienne doit assurer la concordance de ses règlements d'urbanisme au plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la municipalité de Sainte-Julienne a adopté le Règlement de zonage n°378, entré en vigueur le 13 octobre 1992;

CONSIDÉRANT QU' en plus d'assurer la concordance de ses règlements d'urbanisme, le conseil désire mettre à jour certaines dispositions de sa réglementation concernant le lotissement;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., A-19.1), les dispositions du présent projet de règlement visant à assurer la concordance au plan d'urbanisme révisé ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., A-19.1), certaines dispositions du présent projet de règlement sont susceptibles d'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné à la séance du conseil le 23 janvier 2024 par madame Aryane Boyer;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil ont tous reçu une copie du premier projet de règlement dans les délais requis et déclarent l'avoir lu;

**IL EST PROPOSÉ PAR  
APPUYÉ PAR**

ET RÉSOLU QU'il soit statué, décrété et ordonné, par le présent règlement, ce qui suit:

## **CHAPITRE 1      DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTER-PRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **SECTION 1      DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1.1      TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Municipalité de Sainte-Julienne ».

#### **1.2      REMPACEMENT**

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement de lotissement numéro 378 de la Municipalité de Sainte-Julienne et tous ses amendements.

Ce remplacement n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions ainsi remplacées, lesquelles se continueront sous l'autorité dudit règlement remplacé jusqu'à jugement final et exécution.

#### **1.3      DOMAINE D'APPLICATION**

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

- 1° de l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R 3.1)*;
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, la modification ou la correction d'un numéro de lot au sens de l'article 3043 du *Code civil du Québec*;
- 3° d'une opération cadastrale requise pour une immatriculation de l'assiette d'un droit réel d'exploitation de ressources naturelles ou d'un réseau d'infrastructures en vertu de l'article 3031 du *Code civil du Québec*;
- 4° d'une opération cadastrale de remplacement d'un numéro de lot dans la mesure où elle porte sur un lot dont la limite et la superficie ne sont pas changées;
- 5° d'une opération cadastrale qui doit faire l'objet d'une immatriculation dans le cadre d'une expropriation, et ce, tant pour la partie requise pour l'expropriation que pour la partie résiduelle;
- 6° d'une opération cadastrale rendue nécessaire par une déclaration de copropriété en vertu du *Code civil du Québec* ou par aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- 7° d'une opération cadastrale visant à créer un lot à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale.

#### **1.4      TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Sainte-Julienne.

## 1.5 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement concerne toute personne morale ou toute personne physique de droit public ou de droit privé.

## 1.6 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

## 1.7 RENOIS

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

## 1.8 LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté de Montcalm.

## **SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### 1.9 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées en chiffres.

Les articles sont numérotés en chiffres, soit d'un chiffre faisant référence au chapitre dans lequel l'article est situé, suivi d'un point et d'un chiffre unique. La numérotation des chiffres uniques se fait de façon consécutive à chaque article, et ce, en commençant à 1 au début de chaque chapitre.

Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

De même, il est possible que certains articles soient divisés directement en paragraphes sans être d'abord divisés en alinéas.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<b><u>CHAPITRE 1</u></b>	<b><u>TEXTE 1</u></b>	CHAPITRE
<b>SECTION 1</b>	<b>TEXTE 2</b>	SECTION
<b>SOUS-SECTION 1</b>	<b>TEXTE 3</b>	SOUS-SECTION

1.1		<u>TEXTE 3</u>	ARTICLE
	Texte 4		ALINÉA
	1° Texte 5		PARAGRAPHE
	a) Texte 6		SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7		SOUS-ALINÉA

#### 1.10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1° quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° l'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 6° le mot « propriétaire » signifie quiconque possède un immeuble en son propre titre de propriétaire, d'usufruitier ou de grevé dans le cas de substitution;
- 7° le mot « Inspecteur en bâtiment » désigne le fonctionnaire municipal dûment mandaté par le Conseil comme responsable de l'application du présent règlement et toute personne relevant de son autorité;
- 8° le mot « Municipalité » désigne la Municipalité de Sainte-Julienne.

#### 1.11 RÈGLE DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3° en cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut.

#### 1.12 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

#### 1.13 TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Tout tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il

fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

#### 1.14 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

#### 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 attribué chapitre relatif à la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

#### 1.16 ANNEXE

L'annexe « A » intitulée « Secteurs soustraits à l'interdiction de réduction des normes minimales de lotissement » fait partie intégrante du présent règlement.

### **SECTION 3            DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### 1.17 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Municipalité de Sainte-Julienne.

#### 1.18 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Municipalité de Sainte-Julienne.

#### 1.19 OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE, OCCUPANT OU REQUÉRANT

Les obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant sont définies au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Municipalité de Sainte-Julienne.

#### 1.20 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS ET RECOURS JUDICIAIRE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Municipalité de Sainte-Julienne.

## **CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **2.1 GÉNÉRALITÉ**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable au fonctionnaire désigné, tout plan d'une opération cadastrale pour l'obtention d'un permis de lotissement, que ce plan prévoie des rues ou non, avant d'être déposé au Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec.

Pour être approuvée, l'opération cadastrale doit être conforme au présent règlement de lotissement ou aux droits acquis et privilèges consentis par le schéma d'aménagement de la MRC de Montcalm ainsi que par les règlements d'urbanisme de la Municipalité.

### **2.2 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE**

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

- 1° elle rend un 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 crée un lot enclavé. Les terrains enclavés à vocation forestière ou agricoles peuvent être subdivisés à condition de respecter les superficies minimales exigées au présent règlement;
- 4° les terrains enclavés à vocation forestière ou agricoles peuvent être subdivisés à condition de respecter les superficies minimales exigées au présent règlement;
- 5° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot;
- 6° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de construction en vigueur;
- 7° elle ne prévoit pas, de part et d'autre de la rue, des terrains subdivisés ou des parcs, à l'exception des projets où une rue longe un cours d'eau, un lac, une voie ferrée, une voie publique avec servitude de nonaccès, une emprise de servitude publique (ligne de haute tension, gazoduc, oléoduc, etc.) ou une limite municipale.

### **2.3 MODIFICATION À UN PLAN DÉJÀ APPROUVÉ**

Toute modification a un plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ou son intégration à un nouveau plan, doit répondre aux dispositions prescrites au présent règlement.

### **2.4 CESSION DES VOIES DE CIRCULATION**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, pour la somme d'un dollar, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de toute voie de circulation, pour être acceptée par le Conseil, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Municipalité.

### **2.5 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre 5 relatives aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

## **2.6 OPÉRATION CADASTRALE COMPRENANT DIX LOTS ET PLUS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale comprenant dix terrains et plus, ladite opération doit faire l'objet d'une démarche de consultation du milieu avec Hydro-Québec concernant les installations de transport, de production ou de distribution d'électricité.

## **2.7 ACCÈS À UNE ROUTE APPARTENANT AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale prévoyant l'aménagement d'une rue donnant accès à une route du ministère des Transports du Québec, ladite opération doit être faite en conformité aux normes et à la réglementation dudit ministère, de même qu'obtenir préalablement son approbation, s'il y a lieu.

Un avis écrit relatif à l'accès et aux conséquences aux routes 125 et 337 doit être déposé avec la demande de permis de lotissement dans les cas suivants :

- 1° toute opération comprenant dix lots et plus situés à moins de 250 m de l'emprise des routes 125 et 337 et comportant un accès à ces mêmes routes;
- 2° toute opération de subdivision d'un lot dont l'accès éventuel se fera directement à partir des routes 125 et 337;
- 3° toute opération comprenant un ou des usages commerciaux générateurs de circulation.

## **2.8 TRAVAUX EN MILIEUX HUMIDES**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale engendrant l'exécution de travaux en milieux humides, le propriétaire doit obtenir un certificat d'autorisation auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la Qualité de l'Environnement (L.R.Q., c. Q-2)*;

## **2.9 SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS**

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit également accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics. L'engagement doit être pris par écrit, être signé devant témoin, par le propriétaire du terrain et les représentants autorisés de la Municipalité.

## **2.10 PLAN DU PROJET DE MORCELLEMENT**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui implique l'ouverture d'une nouvelle

rue ou qui porte sur la création de plus de trois lots ou qui touche un terrain dont la superficie et les dimensions sont suffisantes pour permettre la création de plus de trois lots, le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout le terrain.

Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du terrain :

- 1° les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque lot existant ou de chaque partie de lot existante qui forment le terrain;
- 2° la longueur de chaque ligne bornant le périmètre du terrain, indiquée distinctement pour chaque tronçon de ligne; un tronçon étant borné par un changement de direction, l'intersection avec une autre ligne ou le début d'une courbe;
- 3° l'angle d'intersection des lignes mentionnées au paragraphe 2° et le rayon des courbes;
- 4° le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 1 m;
- 5° l'identification de la zone dans laquelle se trouve le terrain, tel qu'indiqué au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage en vigueur; lorsque le terrain est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone;
- 6° les lignes des lots proposés et leurs dimensions;
- 7° le tracé et les limites de l'emprise de toute rue projetée et de toute rue existante ou préalablement acceptée avec laquelle une rue projetée communique;
- 8° l'identification hiérarchique de chaque rue soit : rue locale, rue collectrice ou régionale;
- 9° l'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel au sens du chapitre 5 du présent règlement et, le cas échéant, le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain;
- 10° la destination des différentes parties du terrain en distinguant notamment les rues, les parties de terrain visées au paragraphe 9° et les terrains à bâtir avec leur usage prévu;
- 11° le nombre de logements par type d'habitation et le nombre total de bâtiments en fonction de l'usage pour chaque phase;
- 12° les infrastructures de services publics existantes et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics;
- 13° l'emplacement de la ligne des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la ligne correspondant aux cotes de crue 20 ans et 100 ans, la bande de protection riveraine, les limites de toute zone sujette aux mouvements de terrain, les limites d'une zone humide et le roc affleurant;
- 14° les autres éléments naturels du terrain tels que les boisés, les haies et les contraintes naturelles;
- 15° la limite de la zone agricole;
- 16° les phases de mise en œuvre du projet et l'échéancier de réalisation;
- 17° la date de préparation du plan, son titre, la direction du nord, l'échelle du plan ainsi que le nom et l'adresse de chaque professionnel qui a participé à sa préparation.

Le projet de morcellement peut couvrir deux ou plusieurs terrains qui forment un ensemble de terrains contigus. Dans ce cas, le plan doit fournir le nom et l'adresse de chaque propriétaire et montrer les limites de propriété. De plus, le projet de morcellement doit être approuvé par écrit par chaque propriétaire concerné.

Le fonctionnaire désigné approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des voies de circulation



prévues au plan d'urbanisme en vigueur et avec les prescriptions du présent règlement. Avant d'approuver le plan, le fonctionnaire désigné doit aussi obtenir l'accord du Conseil en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les rues et tout autre terrain qui serait cédé à la Municipalité.

Une fois que le projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement est seulement à titre indicatif et n'engage pas le Conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des terrains identifiés comme voies de circulation ou de tout autre terrain dont la cession à la Municipalité est prévue au projet de morcellement.

## 2.11 ZONE AGRICOLE

À l'intérieur de la zone agricole, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé à moins que le lotissement visé par ce plan n'ait fait l'objet :

- 1° d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- 2° d'une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission.

Le présent article s'applique dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

## 2.12 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé, en vertu du présent règlement, le sera devant un notaire désigné et nommé par le Conseil, par résolution.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la vente ou cession ou la promesse de vente ou cession à la Municipalité de la superficie du terrain compris dans le plan de subdivision, sont à la charge de la Municipalité.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

### SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 3.1 CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT

La profondeur d'un lot est la distance entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière ou de la jonction des lignes latérales, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue. Dans le cas de 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.

La profondeur moyenne d'un lot est établie par le quotient obtenu en divisant par deux la somme des longueurs des lignes latérales du terrain ou du lot.

#### 3.2 CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT

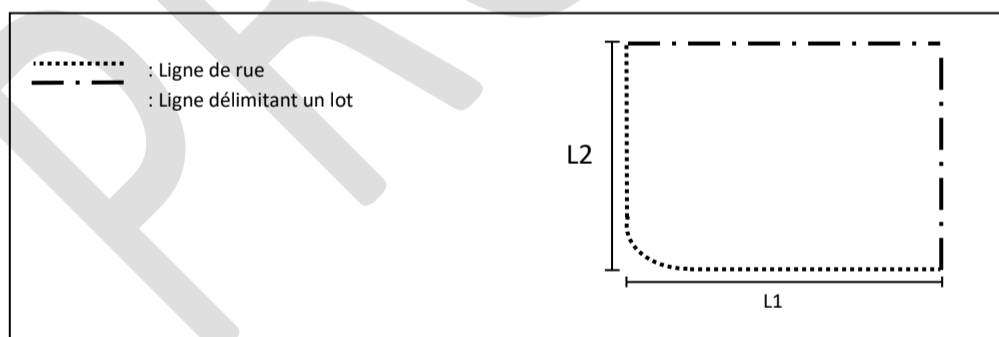
La largeur d'un lot intérieur ou transversal est la distance comprise entre les lignes latérales du lot, mesurée le long de la ligne avant.

La largeur d'un lot d'angle ou d'angle transversal est la distance comprise entre la ligne latérale et la ligne avant.

#### 3.3 LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle, le tout tel que montré sur l'illustration ci-dessous.

Figure 1. Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée

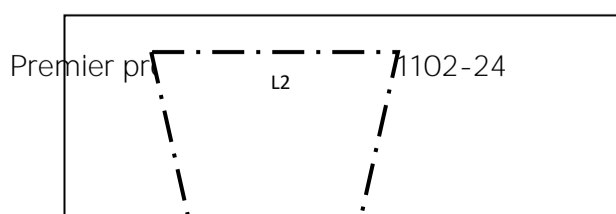


#### 3.4 LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

Dans le cas d'un lot situé dans une courbe extérieure, dont l'angle est inférieur à 135 degrés d'une voie de circulation, la largeur mesurée sur la ligne avant peut être équivalente à 66,6 % de la largeur minimale prescrite.

Malgré ce qui précède, la largeur (L2) mesurée le long de la ligne arrière du terrain doit être conforme à la largeur minimale prescrite au règlement et la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

Figure 2. Terrain dont la ligne avant est concave



### 3.5 LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Lorsqu'un lot est situé dans une courbe intérieure d'une voie de circulation, la largeur du lot mesurée le long de la ligne arrière ne doit pas être inférieure à 1 m. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

Malgré le premier alinéa, la largeur de la ligne arrière peut être nulle de façon à créer un terrain triangulaire, à la condition que l'angle formé par l'intersection des lignes latérales et de la ligne avant soit égal ou supérieur à 50°.

### 3.6 ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être le plus perpendiculaires possible à la ligne de la rue, sauf dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe. L'intersection formée par les lignes latérales et la ligne de rue ne doit jamais former un angle inférieur à 75°.

Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des terrains ou de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des terrains originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue, sauf le long d'une voie de circulation située en zone agricole.

### 3.7 LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES

Lorsqu'une opération cadastrale vise à créer, autrement que par remplacement, un lot qui chevauche deux ou plusieurs lots du cadastre originaire, il n'est pas nécessaire que les lots créés sur chaque lot du cadastre originaire soient conformes aux prescriptions relatives aux dimensions et à la superficie minimale des lots, dans la mesure où :

- 1° un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2° les dimensions minimales et la superficie minimale de l'ensemble formé de tous les lots qui résultent de l'opération cadastrale sont conformes aux prescriptions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot.

L'ensemble formé des lots qui résultent de l'opération cadastrale est réputé former un seul lot pour l'application de toutes les autres dispositions du présent règlement et pour l'application de toute disposition des autres règlements d'urbanisme.

Un lot créé en vertu du présent article ne peut, en aucun cas, être considéré individuellement comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

## SECTION 2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

### 3.8 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dimensions et superficies minimales des lots selon la vocation dominante de la zone et du type de desserte doivent respecter les normes générales indiquées au tableau suivant, à l'exception des dispositions spécifiques précisées aux articles suivants :

**Tableau 1.** Dimensions et superficies minimales des lots par zone et type de desserte

Type de desserte	Vocation dominante de la zone	Superficie minimale [1]	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur minimale [2] [3]
<b>Lots non desservis</b>				
Lots non desservis [4]	Conservation et villégiature, Forestière	5 000 m <sup>2</sup>	50 m	50 m
	Toutes les autres zones	3 000 m <sup>2</sup>	50 m	30 m
Lots non desservis et situés dans le corridor riverain à un cours d'eau ou à un lac [5] [6]	Conservation et villégiature	5 000 m <sup>2</sup>	50 m	75 m
	Toutes les autres zones	4 000 m <sup>2</sup>	50 m	75 m
<b>Lots partiellement desservis</b>				
Lots partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout	Conservation et villégiature	5 000 m <sup>2</sup>	50 m	30 m
	Toutes les autres zones	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	30 m
Lots partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout et situés dans le corridor riverain à un cours d'eau ou à un lac [5] [7]	Toutes les zones	2 000 m <sup>2</sup>	30 m	75 m
<b>Lots desservis</b>				
Lots desservis par l'aqueduc et l'égout [8]	Toutes les zones	N/A	N/A	N/A
Lots desservis par l'aqueduc et l'égout et situés dans le corridor riverain à un cours d'eau ou à un lac [5]	Toutes les zones	N/A	N/A	45 m

[1] La mesure équivalente à 3 000 m<sup>2</sup> correspondait antérieurement à 32 289 pi<sup>2</sup> tout comme la mesure de 1 500 m<sup>2</sup> correspondait à 16 144 pi<sup>2</sup>. Les terrains lotis avant l'entrée en vigueur du

schéma d'aménagement révisé de la MRC de Montcalm selon ces dernières mesures sont reconnus conformes.

- [2] La profondeur moyenne minimale requise du lot peut être réduite jusqu'à 30 m (98,4 pi), sans réduction de superficie, dans le cas de terrains situés entre une voie de circulation publique ou privée existante et un cours d'eau ou un lac.
- [3] La profondeur moyenne minimale d'un lot se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.
- [4] Nonobstant les dispositions du présent tableau, il est possible de réduire à 30 m la largeur minimale mesurée sur la ligne avant pour un lot non desservi dans le cas d'une rue existante, sans réduction de superficie, avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Montcalm. Une rue existante ne comprend pas son prolongement.
- [5] Un corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau, et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de cette bande se mesure horizontalement et elle est de 300 m en bordure des lacs et de 100 m en bordure des cours d'eau. Pour les cours d'eau dont le bassin ou le sous-bassin versant est de moins de 20 km<sup>2</sup> et les lacs dont la superficie est moins de 1 km<sup>2</sup>.
- [6] Nonobstant les dispositions du présent tableau, il est possible de réduire à 3 000 m<sup>2</sup> la superficie minimale et à 30 m la largeur minimale mesurée sur la ligne avant pour un lot non desservi et situé dans le corridor riverain à un cours d'eau ou à un lac dans le cas d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Montcalm. Une rue existante ne comprend pas son prolongement.
- [7] Nonobstant les dispositions du présent tableau, il est possible de réduire à 1 500 m<sup>2</sup> la superficie minimale et à 25 m la largeur minimale mesurée sur la ligne avant pour un lot partiellement desservi et situé dans le corridor riverain à un cours d'eau ou à un lac dans le cas d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé. Une rue existante ne comprend pas son prolongement.
- [8] Dans la zone CN3-39, les terrains situés en bordure de rues existantes et desservis par le réseau d'aqueduc municipal, dont la construction est antérieure à l'entrée en vigueur du Règlement 378, pourront être lotis selon les normes des lots partiellement desservis du tableau ci-dessus.

### 3.9 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR CATÉGORIE D'USAGES

Les dimensions et superficies minimales des lots selon leur catégorie d'usages et leur type de desserte doivent respecter les normes spécifiques indiquées au tableau suivant, à l'exception des dispositions spécifiques précisées à l'article 3.10 :

**Tableau 2.** Dimensions et superficies minimales des lots par catégorie d'usages

Catégorie d'usages	Type d'usage ou de construction	Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur minimale des lots non riverains
Résidence unifamiliale et bifamiliale (R-1 & R-2)	Isolée	405 m <sup>2</sup>	15 m	27 m
	Jumelée	243 m <sup>2</sup>	9 m	27 m
	En rangée [1]	162 m <sup>2</sup>	6 m	27 m
Résidence multifamiliale (R-3)	Isolée, de moins de 9 logements	600 m <sup>2</sup>	20 m	30 m
	Isolée, de 9 logements et plus	90 m <sup>2</sup> par logement	20 m	30 m
	Jumelée	350 m <sup>2</sup>	15 m	30 m
	En rangée	185 m <sup>2</sup>	10 m	30 m

Catégorie d'usages	Type d'usage ou de construction	Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur minimale des lots non riverains
Élevage (A-2)	Établissement de production animale	6 500 m <sup>2</sup>	50 m	30 m
	Chenils	10 000 m <sup>2</sup>	50 m	30 m
Récréation de villégiature (F-3)	Abri forestier	50 000 m <sup>2</sup>	100 m	200 m
Utilité publique (P-1)	---	500 m <sup>2</sup>	10 m	30 m
Commerce de quartier (C-1), Commerce local (C-2) et Commerces et services reliés aux véhicules (C-4)	---	500 m <sup>2</sup>	10 m	30 m
Vente au détail et services régionaux (C-3)	---	6 500 m <sup>2</sup>	50 m	30 m
Industrie extractive (I-3)	--	15 000 m <sup>2</sup>	50 m	160 m
Industrie artisanale (I-1)	---	1000 m <sup>2</sup>	20 m	45 m

### 3.10 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES DES LOTS DESSERVIS PAR DES PUIITS EN COPROPRIÉTÉ

Toute réduction des normes minimales de lotissement basée sur des puits en copropriété est interdite sur tout le territoire de la Municipalité et aucun permis de lotissement à cet effet ne peut être émis, à l'exception des secteurs Patenaude, Boisé du parc et Delorme identifiés à l'annexe « A » du présent règlement.

Toutefois, pour les secteurs Patenaude, Boisé du parc et Delorme, il est possible de réduire les normes minimales de lotissement des lots en respectant toutes les autres dispositions applicables.

La réalisation de projets de développements domiciliaires sans services ou partiellement desservis pour les terrains non construits à la date d'entrée en vigueur du présent règlement doit comprendre une analyse quant au choix du mode de disposition des eaux usées, une étude assurant l'alimentation en eau potable ainsi qu'un Plan d'encadrement des développements domiciliaires sans services ou partiellement desservis. Ces documents devront être soumis à la MRC de Montcalm.

Le plan d'encadrement doit respecter le Règlement sur le captage des eaux souterraines (RCES), le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.22)* et de l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement pour les projets non assujettis par le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.22)*.

**Tableau 3.** Dimensions et superficies minimales des lots desservis par des puits en copropriété

Type et localisation du lot	Superficie minimale [1]	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur moyenne [2] [3]
Lot partiellement desservi par un puits en copropriété compris dans les secteurs Patenaude, Boisé du parc et Delorme	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	N/A

[1] La mesure équivalente à 3 000 m<sup>2</sup> correspondait antérieurement à 32 289 pi<sup>2</sup> tout comme la mesure de 1 500 m<sup>2</sup> correspondait à 16 144 pi<sup>2</sup>. Les terrains lotis avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Montcalm selon ces dernières mesures sont reconnus conformes.

[2] La profondeur moyenne minimale requise du lot peut être réduite jusqu'à 30 m (98,4 pi), sans réduction de superficie, dans le cas de terrains situés entre une voie de circulation publique ou privée existante et un cours d'eau ou un lac.

[3] La profondeur moyenne minimale d'un lot se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

### 3.11 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES DES LOTS SITUÉS EN BORDURE D'UNE AUTOROUTE OU D'UNE LIGNE À HAUTE TENSION

Un lot contigu à l'emprise d'une autoroute ou d'une ligne à haute tension doit être d'une profondeur minimale de 60 m. Cette profondeur minimale s'applique aussi à un lot donnant sur une rue qui est elle-même contiguë à l'emprise d'une autoroute ou d'une ligne à haute tension.

Lorsque la ligne latérale d'un lot est contiguë à l'emprise d'une autoroute, la largeur minimale applicable doit être augmentée de 6 m.

Ces exigences ne s'appliquent pas à un lot adjacent à une rue existante, à une rue qui joindra deux rues existantes ou au prolongement d'une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

### 3.12 EXCEPTIONS AUX NORMES MINIMALES DES LOTS

Malgré les dispositions de la présente section, les superficies et dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 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 visée par le chapitre 4 du présent règlement relatif aux rues et îlots;
- 3° une opération cadastrale réalisée pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, 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;
- 4° les opérations cadastrales qui ont pour but d'identifier un terrain construit;
- 5° une opération cadastrale visant à créer un lot destiné à être un parc, un espace vert, un sentier, une voie de transport piétonnier ou cyclable;
- 6° les exceptions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- 7° l'opération cadastrale visant à identifier un terrain borné par des lots distincts ou des terrains construits ou des voies publiques de circulation.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX ÎLOTS**

### **4.1 TRACÉS DES RUES MONTRÉS AU PLAN D'URBANISME**

Aucun permis de lotissement relatif à l'identification cadastrale d'une nouvelle rue traversant ou se raccordant au réseau routier supérieur ne peut être émis à moins que le tracé proposé concorde avec le tracé projeté des voies de circulation prévu au plan d'urbanisme en vigueur.

Lorsque des plans de lotissement lui sont présentés, le Conseil peut prescrire comme conditions préalables à l'approbation des susdits plans, selon la topographie des lieux et l'usage auquel ils sont destinés, la manière dont les voies publiques et privées doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur, le tout en conformité avec le plan d'urbanisme en vigueur, le présent règlement et tous autres règlements municipaux.

### **4.2 TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PROJET DE MORCELLEMENT**

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit concorder avec le tracé montré dans le projet de morcellement approuvé conformément au présent règlement. La géométrie et les dimensions de cette rue ou de ce tronçon de rue doivent concorder avec celles montrées au projet de morcellement approuvé.

### **4.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisant pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des services publics.

### **4.4 VOIE DE CIRCULATION EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC À DÉBIT RÉGULIER**

Toute nouvelle voie de circulation publique ou privée doit être située aux distances minimales suivantes d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac) :

**Tableau 4.** Dispositions relatives à l'emplacement d'une nouvelle voie de circulation et un cours d'eau ou un lac

	<b>Face à un terrain non desservi</b>	<b>Face à un terrain partiellement desservi</b>	<b>Face à un terrain desservi</b>
Distance minimale [1]	75 m	75 m	45 m

[1] Cette distance doit être calculée horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

### **4.5 EMPRISE DES RUES**



L'emprise d'une rue doit être d'une largeur minimale conforme aux prescriptions suivantes :

- 1° Rue locale : 15 m;
- 2° Rue collectrice non divisée : 20 m;
- 3° Rue collectrice divisée : 27 m;
- 4° Artère non divisée : 23 m;
- 5° Artère divisée et autoroute : 33 m;
- 6° Sentier récréatif : 20 m.

#### 4.6 PENTE DES RUES

La pente longitudinale d'une rue doit être supérieure à 0,5 % et inférieure à 10 %. Malgré ce qui précède, les rues ayant une pente de plus de 10 % pourront être acceptées par la Municipalité, si elles sont asphaltées.

Malgré le premier alinéa, la pente d'une rue ne peut, en aucun cas, excéder 5 % dans les cas suivants :

- 1° un tronçon de rue situé dans un rayon de 30 m d'une intersection;
- 2° un tronçon de rue situé à l'intérieur d'une zone à vocation industrielle.

#### 4.7 RAYON D'UNE COURBE DE RUE

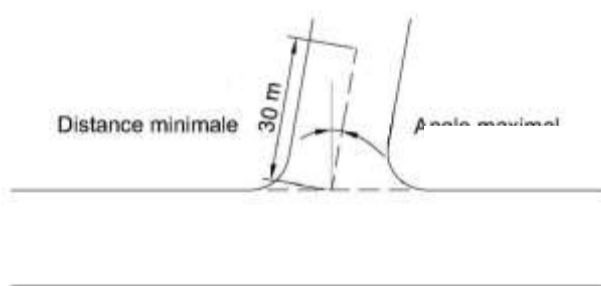
Le rayon intérieur d'une courbe de rue ne doit pas être inférieur à :

- 1° 10 m pour une rue de moins de 20 m d'emprise;
- 2° 30 m pour une rue de 20 m d'emprise;
- 3° 90 m pour une rue de plus de 20 m d'emprise.

#### 4.8 ANGLE ENTRE DEUX INTERSECTIONS

Dans la mesure du possible, l'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 10° est permise. L'alignement de la rue doit être rectiligne sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection des deux rues.

**Figure 3.** Angle formé par deux rues à une intersection

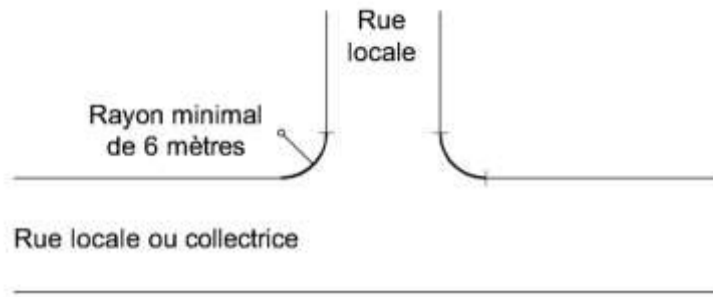


#### 4.9 RAYON INTÉRIEUR DES INTERSECTIONS

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un arc de cercle d'un rayon intérieur minimal déterminé comme suit :

- 1° le rayon intérieur minimal est de 6 m lorsque les rues formant l'intersection sont deux rues locales ou une rue locale et une rue collectrice;
- 2° le rayon intérieur minimal est de 12 m dans la zone I-4-501.

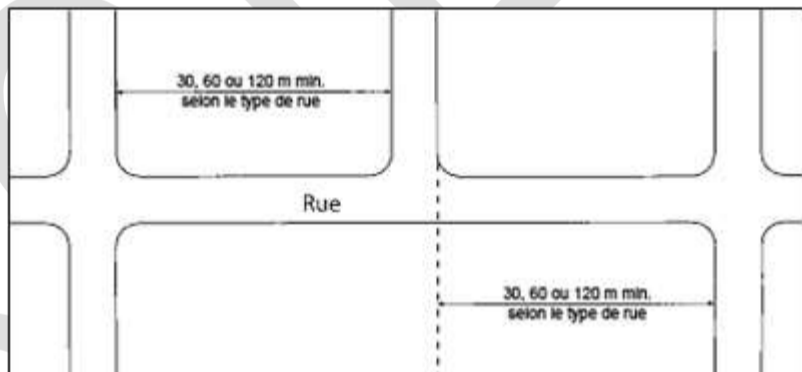
**Figure 4.** Rayon intérieur d'un arc de cercle



#### 4.10 DISTANCES ENTRE DEUX INTERSECTIONS

Deux intersections d'une voie locale avec deux autres voies locales venant en directions opposées doivent être espacées d'au moins 30 m. Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie locale ou d'une collectrice doivent être espacées d'au moins 60 m. Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 m. Deux intersections de deux collectrices et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 m.

**Figure 5.** Distance entre deux intersections

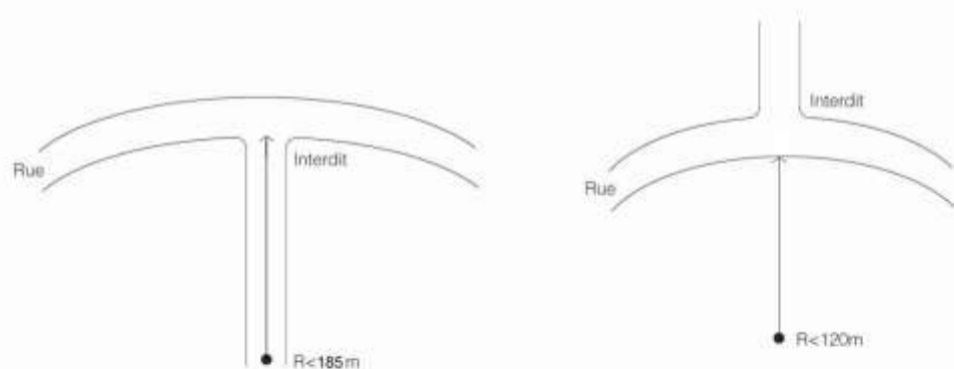


#### 4.11 INTERSECTIONS PROHIBÉES

Il est interdit d'aménager une intersection aux endroits suivants :

- 1° du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m;
- 2° du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

**Figure 6.** Aménagement d'une intersection interdit



#### 4.12 VISIBILITÉ AUX INTERSECTIONS

Une intersection doit être située à plus de :

- 1° 60 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m, si au moins une des rues qui forment l'intersection est d'une largeur d'emprise égale ou supérieure à 20 m;
- 2° 35 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m, si les rues qui forment l'intersection sont d'une largeur inférieure à 20 m.

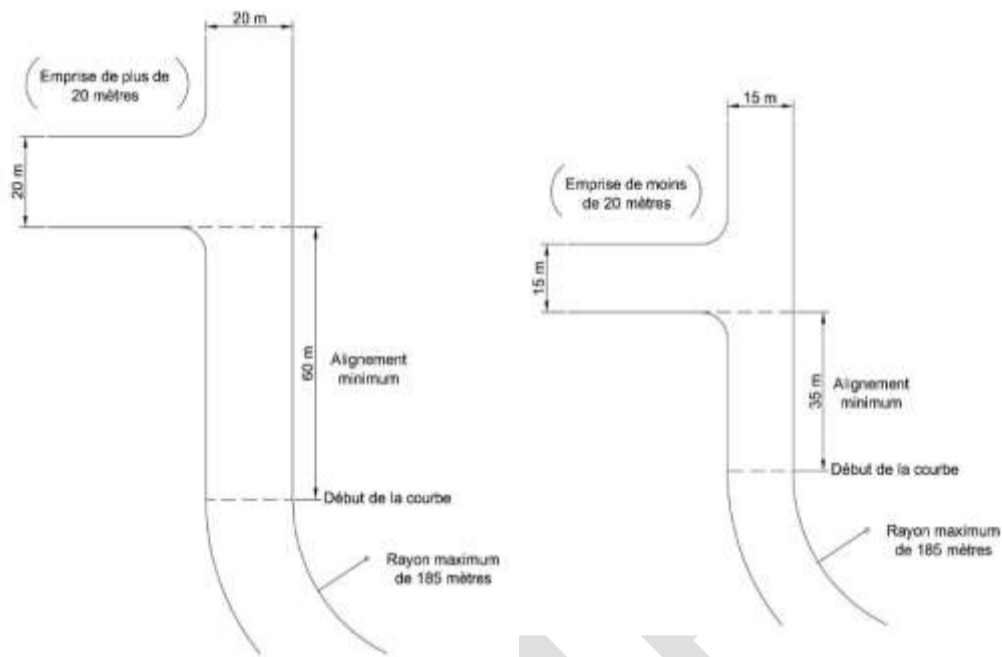
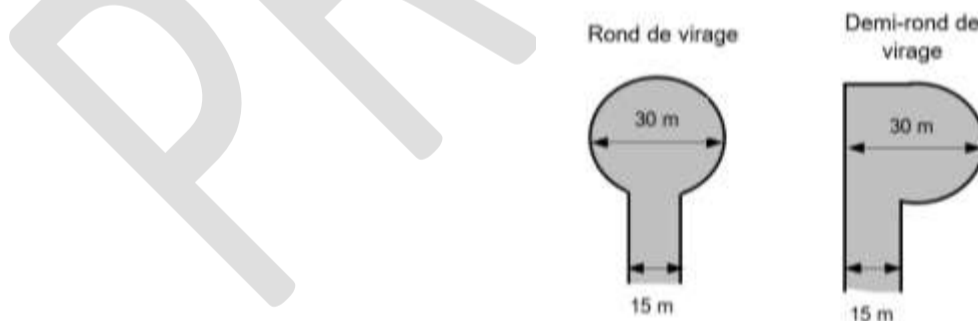


Figure 7. Visibilité aux intersections

#### 4.13 RUE EN IMPASSE

Seule une rue locale peut se terminer en impasse. Le tronçon de rue en impasse doit se terminer par un rond ou un demi-rond de virage ayant une emprise d'un diamètre minimal de 30 m.

Figure 8. Emprise minimale pour une rue en impasse



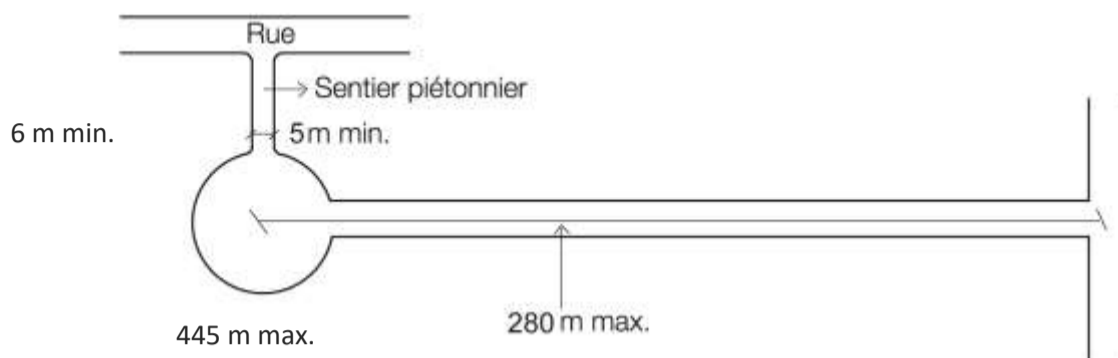
La longueur maximale d'un tronçon de rue en impasse est de 365 m. Cependant, la longueur du tronçon en impasse peut être augmentée jusqu'à 445 m si un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 6 m, mesurée entre les limites de l'emprise, relie le rond de virage à une autre rue ou un parc.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse doit être mesurée depuis le centre du rond 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.

Des rues sans issue peuvent être construites sans rond de virage, lorsque ces rues ne sont sans issue que d'une façon temporaire et qu'elles peuvent facilement être raccordées à une autre rue du plan général.

Toutefois, un rond de virage temporaire de 30 m doit être prévu au bout de chaque rue sans issue, en attente de raccordement. Celui-ci doit être éliminé lors du prolongement de la rue.

**Figure 9. Longueur d'un tronçon en impasse**



#### 4.14 SENTIERS POUR PIÉTONS

Des sentiers pour piétons d'une largeur de 6 m doivent être ouverts partout où le Conseil le juge nécessaire par règlement pour faciliter la circulation des piétons et leur accès aux édifices publics, aux parcs et terrains de jeux.

#### 4.15 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains bâtissables adossées.

Toutefois, dans le cas où un îlot longe une voie ferrée, un cours d'eau ou un lac, une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique (ligne de haute tension, gazoduc, oléoduc, etc.), une limite municipale, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une rangée de terrains bâtissables.

#### 4.16 LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 180 m ni supérieure à 365 m.

Cette distance pourra être prolongée à 500 m à condition qu'un sentier pour piétons de 6 m de largeur soit aménagé, traversant l'îlot dans le sens de la largeur. Le sentier doit être situé le plus près possible du centre de l'îlot.

Dans les zones à vocation industrielle, les îlots peuvent avoir une longueur maximale de 610 m.

De plus, dans le cas où un lot à vocation industrielle longe un lot à vocation résidentielle, la longueur de l'îlot peut être allongée par le Conseil municipal dans le but de minimiser les accès à la zone à vocation industrielle par une zone à vocation résidentielle.

Toutefois, dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le minimum ou le maximum prescrit par l'alinéa précédent, la partie du projet adossé à l'îlot existant ne sera pas régie par l'alinéa précédent.

Auquel cas, les longueurs minimales et maximales seront celles correspondantes aux endroits possibles de raccordement à une rue existante ou prévue. À défaut d'une rue existante ou prévue, une rue devra alors être prévue le plus près possible du développement existant.

De plus, la longueur des îlots minimale et maximale est établie par règlement par le Conseil dans le cas où les îlots projetés sont adjacents à un cours d'eau ou à un lac, à une autoroute, à une voie ferrée, à une emprise de servitude publique ou à une limite municipale.

**Figure 10.** Projet de lotissement adossé à un îlot existant et non conforme



#### 4.17 SERVITUDE

Lorsqu'une servitude est requise pour le passage des services d'utilité publique le long d'une ligne latérale ou arrière d'un terrain, elle ne peut être inférieure à 3 m.

La superficie du terrain destiné à la servitude est comprise dans le calcul de la superficie et des dimensions minimales applicables au terrain.

#### 4.18 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES À VOCATION AGRICOLE ET DE CONSERVATION

Dans toutes les zones à vocation agricole et de conservation identifiée sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur, il est prohibé de créer de nouvelles rues.

## **CHAPITRE 5      CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

### **5.1      OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION**

Sous réserve de l'article 5.2, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil exprimé par résolution, remplir au moins l'une des conditions suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain, établie suite à une évaluation professionnelle effectuée par un évaluateur agréé, visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, multiplié par le facteur établi pour le rôle d'évaluation en vigueur par le ministre en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel en plus de verser à la Municipalité un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente.

Dans le cas du paragraphe 3° du premier alinéa du présent article, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas des paragraphes 1° et 3° du premier alinéa du présent article, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Municipalité. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Municipalité et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

Dans le cas de tout paiement à la Municipalité, le produit de ce paiement est versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

Dans le cas d'une cession de terrain à la Municipalité en vertu du présent article, ce terrain ne peut être utilisé que pour des fins de parcs ou de terrains de jeux.

La Municipalité peut toutefois disposer des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article de la manière prévue par la *Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., c. C-47.1)*, s'ils ne sont plus requis pour des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit alors obtenu est versé dans le fonds spécial.

### **5.2      OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES**

L'article 5.1 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots ayant été subdivisés n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

- 2° une opération cadastrale visant la modification des limites de lots n'entraînant aucune modification du nombre de lots;
- 3° une opération cadastrale qui vise un terrain dont une contribution a déjà été faite soit une somme d'argent ou une cession de terrain lors d'une opération cadastrale antérieure;
- 4° l'identification cadastrale qui vise un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété;
- 5° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public ou d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 6° l'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite de l'expropriation d'un terrain;
- 7° une opération cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé exclusivement pour des fins agricoles.

### 5.3 TERRITOIRE RÉNOVÉ

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

## **CHAPITRE 6      DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

### **6.1      DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme à une disposition du règlement en vigueur.

### **6.2      EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE**

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral qui l'immatricule, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

### **6.3      AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Un lot dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ou du lot voisin et n'aggrave pas une dérogation existante à l'égard des dimensions de ces lots.

Un lot dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du règlement.

Le lot résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

### **6.4      AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES**

Un lot dérogatoire et bénéficiant de droits acquis en vertu de la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*, sur lequel se trouve un ou des bâtiments au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement 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 (L.R.Q., c. Q-2, r.22)*.

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

- 1° 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;
- 2° 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 (L.R.Q., c. Q-2, r.22)*.

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsqu'au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du lot 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 (L.R.Q., c. Q-2, r.22)*.

### **6.5      DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT**



Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° la superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;
- 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.

#### 6.6 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 22 mars 1983.

#### 6.7 DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard 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 autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain était d'une superficie et de dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement.
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

#### 6.8 PROJETS DE LOTISSEMENT APPROUVÉS AVANT LE 3 MARS 1999

Tous les projets de lotissement, situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, approuvés par le Conseil avant le 3 mars 1999, comprenant des lots identifiés comme devant être desservis par des puits en copropriété, possèdent un droit acquis en vertu du présent règlement.

Les terrains illustrés sur ces projets peuvent donc être lotis à 1 500 m<sup>2</sup>. Aucun changement au projet approuvé n'est autorisé. Tout changement implique la perte du droit acquis pour la partie

concernée et le respect des dispositions applicables du présent règlement.

PROJET

## **CHAPITRE 7     DISPOSITION FINALE**

### 7.1     ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

Monsieur Jean-Pierre Charron  
Maire

Madame Nathalie Girard  
Directrice générale et greffière-  
trésorière

Avis de motion : 23 janvier 2024  
Premier projet : 13 février 2024  
Consultation publique :  
Second projet :  
P.H.V. :  
Adoption finale :  
Certificat de conformité MRC :  
Publié le :

PROJET