



Municipalité de
SAINT-JOSEPH-DU-LAC

Projet de règlement de lotissement

No 18-2024

3 Septembre 2024

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOSEPH-DU-LAC

Vraie copie conforme

Certifiée ce: 6 sept 2024



Signature

PROJET DE RÈGLEMENT N° 18-2024

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 3 SEPTEMBRE 2024

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 3 SEPTEMBRE 2024

ADOPTION : À VENIR

ENTRÉE EN VIGUEUR : À VENIR

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

3.1.3 : Hiérarchie des rues	17
3.1.4 : Tracé des rues en fonction de la topographie.....	17
3.1.5 : Emprise des voies de circulation	18
3.1.6 : Angles d'intersection	18
3.1.7 : Champs de visibilité	18
3.1.8 : Intersection du côté intérieur d'une courbe	19
3.1.9 : Intersection du côté extérieur d'une courbe	19
3.1.10 : Rues en cul-de-sac.....	19
3.1.11 : Rues en tête-de-pipe.....	19
3.1.12 : Passage de piétons.....	20
3.1.13 : Opérations cadastrales visant l'ouverture de rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.....	20
3.1.14 : Ouverture de rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	20
3.1.15 : Dispositions relatives à la modification de la géométrie routière ayant pour but de faciliter le demi-tour sécuritaire des véhicules sur une rue existante dans les zones A et ID	21
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots	22
3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot	22
3.2.2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot au sein des zones « A ».....	24
3.2.3 : Dimensions et superficies minimales d'un lot au sein d'une zone « ID ».....	27
3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle.....	30
3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone	31
3.2.6 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot	31
3.2.7 : Forme des lots	34
3.2.8 : Orientation des lots	34
3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	34
3.2.10 : Maintien d'un accès au chemin public	35
Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots.....	36
3.3.1 : Largeur des îlots	36
3.3.2 : Longueur des îlots	36
3.3.3 : Orientation des îlots.....	38
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires.....	39
Section 4.1 : Dispositions générales	39
4.1.1 : Champ d'application.....	39
4.1.2 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	39
4.1.3 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	40
Section 4.2 : Privilèges au lotissement	42
4.2.1 : Terrain vacant non conforme	42
4.2.2 : Terrain bâti non conforme.....	42
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme	43
CHAPITRE 5 : Dispositions finales	45
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	45

5.1.1 : Contraventions et pénalités.....	45
5.1.2 : Recours civil.....	45
5.1.3 : Entrée en vigueur	45

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 18-2024.

1.1.2 : Remplacement

Le présent règlement remplace le règlement numéro 05-91, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Amendement

Le *Règlement de lotissement* peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

1.1.6 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale ;
4. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
5. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa ;
6. Le masculin comprend les deux genres.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international S.I.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

1.3.3: Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage*.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* relativement à une demande de permis de lotissement.

2.1.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac, les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les servitudes et l'emprise des voies de circulation ou une partie de celles-ci selon le cas. Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

2.1.3 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Ces servitudes ou droits de passage devront être notariées.

Les prescriptions s'appliquant aux marges de recul latérales et arrière continueront de s'appliquer indépendamment de la largeur des servitudes exigée, en autant que la largeur des servitudes soit moindre que la largeur des marges de recul concernées.

Aucune construction ou ouvrage, à l'exception des clôtures, ne sont autorisés à l'intérieur de ces servitudes ou droits de passage.

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, toutes taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan doivent être payées par le propriétaire.

2.1.5 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès

Tout plan-projet comportant une voie d'accès, une rue, une ruelle, ou un sentier de piétons privés doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » ou « sentier privé ».

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac.

2.2.2 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains, ou une servitude, qui représentent dix pour cent (10%) de la superficie totale de l'immeuble visé et qui sont situés à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou au maintien d'un espace naturel, ou ;
2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter dix pour cent (10%) de la valeur de l'immeuble visé devant servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, ou;
3. Cède ou verse à la Municipalité un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter dix pour cent (10%) de la valeur totale de l'immeuble visé. Toutefois, les sommes d'argent versées doivent servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie à combler afin d'atteindre la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Toute contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels liée à une opération cadastrale visant à créer plus de cinq (5) lots doit faire l'objet d'une approbation du Conseil municipal par résolution.

2.2.3 : Localisation des terrains à céder

La localisation du terrain ou de la servitude doit, de l'avis du conseil, convenir pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et respecter le plan d'urbanisme et, s'il y a lieu, le plan particulier d'urbanisme, le plan d'aménagement d'ensemble ou le programme d'implantation et d'intégration architecturale applicable.

Le terrain ou la servitude cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.2 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Une telle entente peut être supérieure à dix pour cent (10%) de la superficie du terrain ou de la servitude visée par l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

Le terrain ou la servitude visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac.

2.2.4 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section, relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement ;
3. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement ;
4. Une opération cadastrale au sein d'une zone agricole « A » au *Plan de zonage* visant à détacher une superficie reconnue comme bénéficiant de droits acquis pour une utilisation à des fins résidentielles;
5. Une opération cadastrale au sein d'une zone agricole « A » au *Plan de zonage* à des fins agricoles;
6. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
7. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
8. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;
9. Le terrain destiné à devenir une voie de circulation ou utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique;

10. Une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
11. Une opération cadastrale visant une partie de terrain acquise par la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac ;
12. Une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel la construction d'un bâtiment est prohibée par le *Règlement de zonage*;
13. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil du Québec*.

2.2.5 : Règles de calcul

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie de la manière suivante :

1. Si, à la date applicable, le plan relatif à l'opération cadastrale porte sur la création de moins de cinq lots et que le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1);
2. Nonobstant ce qui précède, si le terrain est l'objet d'une opération cadastrale visant la création de cinq lots et plus ou si sa superficie et ses dimensions sont suffisantes pour permettre la création de cinq lots et plus, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

2.2.6 : Contrat notarié

Tout contrat devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par la Municipalité. Les frais de contrat notarié de cession ou de promesse de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

2.2.7 : Fonds spécial

Toute somme reçue par la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux, d'accès public à l'eau ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Municipalité est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Municipalité est titulaire. Il peut également servir au paiement des dépenses de la Municipalité régionale de comté de Deux Montagnes qui sont relatives à un parc régional. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment, d'une infrastructure ou d'un équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des fins parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial. Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Malgré les précédents alinéas, une municipalité peut, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de *la Loi sur l'instruction publique* (chapitre I-13.3) :

1. Céder à un centre de services scolaire tout terrain visé au premier alinéa;
2. Utiliser les sommes versées dans le fonds spécial pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique à toute nouvelle rue publique ou privée.

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de la réalisation d'un projet de développement ou de redéveloppement devra intégrer, dans la mesure du possible, l'emprise des services d'utilité publique en place.

3.1.2 : Localisation des voies par le conseil

Le Conseil peut déterminer l'emplacement des rues publiques ou privées, ainsi que les ruelles ou places publiques, sur les terrains que les propriétaires subdivisent en lots à bâtir; le Conseil peut également refuser telles subdivisions ou emplacements de rues, ruelles ou places publiques qui ne concordent pas avec le plan d'urbanisme.

3.1.3 : Hiérarchie des rues

Toute rue apparaissant sur un projet de plan cadastral doit être ainsi classifiée suivant une des trois catégories de rues prévues ci-après :

1. Rue locale ou de desserte;
2. Rue collectrice;
3. Artère ou rue principale.

3.1.4 : Tracé des rues en fonction de la topographie

La pente des rues doit être adaptée à la topographie du terrain. La pente maximale des rues est fixée au tableau suivant :

Tableau 1 - Pente maximale d'une rue

Type de voie	Pente maximale
Artère ou rue collectrice	10 %
Rue locale	12 %

Dans un rayon de 35 m de toute intersection, la pente maximale autorisée ci-dessus doit être réduite de 3%.

Dans des cas exceptionnels, dû à la topographie très accidentée d'un site ou autres contraintes, il est permis d'aménager des rues ayant une pente supérieure de trois pour cent (3%) aux maximums normalement autorisés, sous réserve qu'elles n'excédant pas 150 m. Cette disposition exceptionnelle ne s'applique cependant pas aux premiers 35 m à partir des intersections.

3.1.5 : Emprise des voies de circulation

La largeur de l'emprise des rues publiques ou privées est fixée à :

1. Un minimum de 17 m pour les rues locales, non caractérisées par la présence d'une conduite d'égout pluviale;
2. Un minimum de 15 m pour les rues locales, desservie par une conduite d'égout pluviale;
3. Un minimum de 18,30 m pour les voies collectrices et distributrices.

3.1.6 : Angles d'intersection

Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit de 90 degrés.

Nonobstant ce qui précède, l'angle d'intersection entre deux rues peut être compris dans un angle entre 75 degrés et 90 degrés lorsqu'il n'est pas possible de respecter le premier alinéa.

3.1.7 : Champs de visibilité

À partir de toute intersection avec une rue disposant d'une largeur d'emprise de 20 m ou plus, l'alignement du tracé des rues doit être maintenu sur une distance minimale de 60 m.

À partir de toute intersection avec une rue disposant d'une largeur d'emprise inférieure à 20 m, l'alignement du tracé des rues doit être maintenu sur une distance minimale de 20 m.

À des fins d'application, le maintien de l'alignement du tracé des rues correspond à un tracé rectiligne sans courbe.

3.1.8 : Intersection du côté intérieur d'une courbe

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 140 m.

3.1.9 : Intersection du côté extérieur d'une courbe

Il ne doit pas y avoir d'intersection ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est de moins de 120 m.

3.1.10 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac doit être évitée. Toutefois, lorsque la situation l'exige, la construction d'une rue en cul-de-sac doit respecter les conditions suivantes :

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal de l'emprise est fixé à 30 m;
2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 m;
3. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 500 m.

3.1.11 : Rues en tête-de-pipe

La construction d'une rue en tête-de-pipe doit respecter les conditions suivantes :

1. La longueur maximale d'une voie de circulation se terminant en tête-de-pipe est de 250 m ;
2. Le parcours d'une tête-de-pipe, à l'exception de la voie d'entrée, ne peut excéder une longueur de 850 m ;
3. Un chemin d'une largeur minimale de cinq (5) mètres servant à la fois de sentier pour piéton et de voie de secours doit relier directement la bouche en tête-de-pipe à une rue voisine.

3.1.12 : Passage de piétons

Tout passage piétonnier doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.

3.1.13 : Opérations cadastrales visant l'ouverture de rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Nonobstant toute disposition contraire, les opérations cadastrales destinées à permettre la construction d'une nouvelle rue publique ou privée sont prohibées au sein des zones A et ID lorsque localisées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation identifié au *Plan de zonage*.

Nonobstant le contenu de l'alinéa précédent, une telle opération cadastrale peut être autorisée si le projet est destiné à créer une nouvelle rue aux fins de raccorder seulement les rues existantes se terminant en cul-de-sac. D'aucune façon, une opération cadastrale visant à boucler le réseau routier ne doit se traduire par l'ajout de nouveaux lots pouvant être potentiellement constructibles.

3.1.14 : Ouverture de rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Nonobstant toute disposition contraire, aucune nouvelle rue ne peut être aménagée ou ouverte à la circulation à l'intérieur des zones A et ID lorsque localisées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation identifié au *plan de zonage*.

Nonobstant le contenu de l'alinéa précédent, l'aménagement ou l'ouverture à la circulation d'une nouvelle rue est autorisé dans les situations suivantes :

4. Le projet est destiné à créer une nouvelle rue aux fins de raccorder seulement les rues existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et se terminant en cul-de-sac ;
5. Le projet a pour but d'accroître la sécurité routière et la fonctionnalité du réseau routier existant et répond aux conditions suivantes :
 - a) L'aménagement est réalisé dans le but d'améliorer la sécurité routière de même que la fonctionnalité du réseau routier existant ;
 - b) La géométrie proposée doit permettre aux différentes catégories de véhicules incluant les véhicules d'urgence, d'entretien routier et de services publics, de faire des manœuvres de changement de direction de façon sécuritaire ;
 - c) L'aménagement doit être réalisé en lien avec une rue existante sans issue;
 - d) L'aménagement est réalisé en minimisant les impacts négatifs sur le développement ou la consolidation des activités agricoles en minimisant

la perte de superficie pouvant présenter un potentiel de développement agricole et en maximisant la conservation des arbres, des boisés et des autres milieux naturels.

3.1.15 : Dispositions relatives à la modification de la géométrie routière ayant pour but de faciliter le demi-tour sécuritaire des véhicules sur une rue existante dans les zones A et ID

Nonobstant toute disposition contraire, la modification de la géométrie routière dans le but de faciliter le demi-tour sécuritaire des véhicules sur une rue existante localisée à l'intérieur des zones A et ID lorsque localisées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation identifié au *plan de zonage* est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- a) L'aménagement est réalisé dans le but d'améliorer la sécurité routière de même que la fonctionnalité du réseau routier existant ;
- b) La géométrie proposée doit permettre aux différentes catégories de véhicules incluant les véhicules d'urgence, d'entretien routier et de services publics, de faire des manœuvres de changement de direction de façon sécuritaire ;
- c) L'aménagement doit être réalisé en lien avec une rue existante sans issue;
- d) L'aménagement est réalisé en minimisant les impacts négatifs sur le développement ou la consolidation des activités agricoles en minimisant la perte de superficie pouvant présenter un potentiel de développement agricole et en maximisant la conservation des arbres, des boisés et des autres milieux naturels.

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur moyenne minimale) et la superficie minimale des lots sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

Lorsqu'il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et la superficie minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

Tableau 2 - Dimensions et superficies minimales d'un lot

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain et adjacent à un cours d'eau ou un lac ⁽¹⁾ :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain et non adjacent à un cours d'eau ou un lac :
Lot desservi ⁽²⁾ :			
Superficie minimale	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des usages ⁽³⁾	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)			
Profondeur moyenne minimale		45 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	45 m ⁽⁵⁾	45 m ⁽⁵⁾
Lot partiellement desservi :			
Superficie minimale	1 500 m ² ⁽⁶⁾	2 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)	25 m ⁽⁶⁾	30 m ⁽³⁾	25 m

Profondeur moyenne minimale	Voir la grille des spécifications	75 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	Voir la grille des spécifications
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	75 m ⁽⁵⁾	75 m ⁽⁵⁾
Lot non desservi :			
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ² ⁽⁷⁾	4 000 m ² ⁽⁷⁾
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)	50 m	50 m ⁽⁷⁾	50 m ⁽⁷⁾
Profondeur moyenne minimale	Voir la grille des spécifications	75 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	Voir la grille des spécifications
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	75 m ⁽⁵⁾	75 m ⁽⁵⁾

- (1) Dans le cas d'un lot adjacent à un cours d'eau ou un lac, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral ;
- (2) Lorsqu'il est fait mention d'un lot desservi, il est fait référence aux services d'aqueduc et d'égout privés ou publics érigés conformément aux lois et règlements applicables;
- (3) Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur moyenne 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 de protection riveraine;
- (4) Nonobstant la profondeur moyenne minimale prescrite dans le cadre d'une opération cadastrale, dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile est déjà construite à la date d'entrée en vigueur du présent règlement avant amendement, la profondeur moyenne minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour des

secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée;

- (5) Nonobstant la distance minimale de lotissement prescrite entre une voie de circulation⁸ et un cours d'eau ou un lac, les dispositions suivantes s'appliquent :
- Pour toute voie de circulation longeant un cours d'eau ou un lac la distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc;
 - La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle voie constitue le parachèvement d'un réseau et si la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne permet pas la construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande de protection riveraine de 15m;
 - La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières incluant, de manière non limitative, la présence d'une voie ferrée ou la présence d'une falaise;
- (6) Il est possible de réduire la superficie minimale d'un lot à 1000 m² lorsque ce dernier est desservi par un réseau d'égout municipal. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 20 m;
- (7) Lorsque moins de 30 % de la superficie d'un lot non desservi fait partie intégrante d'un corridor riverain et que la totalité de la partie de l'immeuble se localisant à l'intérieur du corridor riverain demeure majoritairement à l'état naturel, il est possible de réduire à 3000 m² la superficie minimale des lots; à condition que l'immeuble ne soit pas affecté par une zone de contraintes naturelles telles que des zones assujetties à des risques d'inondation ou de glissement de terrain. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 40 m ;
- (8) À des fins d'application du présent tableau, sont considérés comme voie de circulation : une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile.
-

3.2.2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot au sein des zones « A »

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots au sein des zones « A » au *Plan de zonage*, sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

Lorsqu'il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et la superficie minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

À des fins d'application, les dispositions du présent article ont préséance sur toute disposition moins restrictive du présent règlement.

Tableau 3 - Dimensions et superficies minimales d'un lot au sein des zones « A »

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain et adjacent à un cours d'eau ou un lac ⁽¹⁾ :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain et non adjacent à un cours d'eau ou un lac :
Lot desservi ⁽²⁾ :			
Superficie minimale	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des usages ⁽³⁾	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)			
Profondeur moyenne minimale		45 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	45 m ⁽⁵⁾	45 m ⁽⁵⁾
Lot partiellement desservi :			
Superficie minimale	1 500 m ² ⁽⁶⁾	2 600 m ²	2 600 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)	25 m ⁽⁶⁾	38 m ⁽³⁾	25 m
Profondeur moyenne minimale	Voir la grille des spécifications	75 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	Voir la grille des spécifications
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un	/	75 m ⁽⁵⁾	75 m ⁽⁵⁾

cours d'eau ou un lac			
Lot non desservi :			
Superficie minimale	2 500 m ²	4 000 m ² ⁽⁷⁾	4 000 m ² ⁽⁷⁾
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)	50 m	50 m ⁽⁷⁾	50 m ⁽⁷⁾
Profondeur moyenne minimale	Voir la grille des spécifications	75 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	Voir la grille des spécifications
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	75 m ⁽⁵⁾	75 m ⁽⁵⁾

- (1) Dans le cas d'un lot adjacent à un cours d'eau ou un lac, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral;
- (2) Lorsqu'il est fait mention d'un lot desservi, il est fait référence aux services d'aqueduc et d'égout privés ou publics érigés conformément aux lois et règlements applicables;
- (3) Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur moyenne 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 de protection riveraine;
- (4) Nonobstant la profondeur moyenne minimale prescrite dans le cadre d'une opération cadastrale, dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile est déjà construite à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur moyenne minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée;
- (5) Nonobstant la distance minimale de lotissement prescrite entre une voie de circulation⁸ et un cours d'eau ou un lac, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Pour toute voie de circulation longeant un cours d'eau ou un lac la distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc;
 - La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle voie constitue le parachèvement d'un réseau et si la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne permet pas la construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande de protection riveraine de 15m;
 - La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières incluant, de manière non limitative, la présence d'une voie ferrée ou la présence d'une falaise ;
- (6) Il est possible de réduire la superficie minimale d'un lot à 1000 m² lorsque ce dernier est desservi par un réseau d'égout municipal. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 20 m;
- (7) Lorsque moins de 30 % de la superficie d'un lot non desservi fait partie intégrante d'un corridor riverain et que la totalité de la partie de l'immeuble se localisant à l'intérieur du corridor riverain demeure majoritairement à l'état naturel, alors il est possible de réduire à 3000 m² la superficie minimale des lots; à condition que l'immeuble n'est affecté par aucune zone de contrainte naturelle telle que des zones assujetties à des risques d'inondation ou de glissement de terrain. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 40 m ;
- (8) À des fins d'application du présent tableau, sont considérés comme voie de circulation : une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile.
-

3.2.3 : Dimensions et superficies minimales d'un lot au sein d'une zone « ID »

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots au sein d'une zone « ID » au *Plan de zonage* sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

Lorsqu'il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et la superficie minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

À des fins d'application, les dispositions du présent article ont préséance sur toute disposition moins restrictive du présent règlement.

Tableau 4 - Dimensions et superficies minimales d'un lot au sein des zones « ID »

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain et adjacent à un cours d'eau ou un lac ⁽¹⁾ :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain et non adjacent à un cours d'eau ou un lac :
Lot desservi ⁽²⁾ :			
Superficie minimale	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des usages ⁽³⁾	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)			
Profondeur moyenne minimale		45 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	45 m ⁽⁵⁾	45 m ⁽⁵⁾
Lot partiellement desservi :			
Superficie minimale	1 500 m ² ⁽⁶⁾	2 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)	25 m ⁽⁶⁾	30 m ⁽³⁾	25 m
Profondeur moyenne minimale	Voir la grille des spécifications	75 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	Voir la grille des spécifications
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	75 m ⁽⁵⁾	75 m ⁽⁵⁾
Lot non desservi :			
Superficie minimale	2 500 m ²	4 000 m ² ⁽⁷⁾	4 000 m ² ⁽⁷⁾

Largeur minimale sur la ligne avant (frontage)	50 m	50 m ⁽⁷⁾	50 m ⁽⁷⁾
Profondeur moyenne minimale	Voir la grille des spécifications	75 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	Voir la grille des spécifications
Distance entre une voie de circulation ⁸ et un cours d'eau ou un lac	/	75 m ⁽⁵⁾	75 m ⁽⁵⁾

- (1) Dans le cas d'un lot adjacent à un cours d'eau ou un lac, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral;
- (2) Lorsqu'il est fait mention d'un lot desservi, il est fait référence aux services d'aqueduc et d'égout privés ou publics érigés conformément aux lois et règlements applicables;
- (3) Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur moyenne 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 de protection riveraine;
- (4) Nonobstant la profondeur moyenne minimale prescrite dans le cadre d'une opération cadastrale, dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile est déjà construite à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur moyenne minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée;
- (5) Nonobstant la distance minimale de lotissement prescrite entre une voie de circulation⁸ et un cours d'eau ou un lac, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - Pour toute voie de circulation longeant un cours d'eau ou un lac la distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc;
 - La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle voie constitue le parachèvement d'un réseau et si la mesure où l'espace compris entre la voie de

circulation et le plan d'eau ne permet pas la construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande de protection riveraine de 15m;

- La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières incluant, de manière non limitative, la présence d'une voie ferrée ou la présence d'une falaise;
- (6) Il est possible de réduire la superficie minimale d'un lot à 1000 m² lorsque ce dernier est desservi par un réseau d'égout municipal. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 20 m;
- (7) Lorsque moins de 30 % de la superficie d'un lot non desservi fait partie intégrante d'un corridor riverain et que la totalité de la partie de l'immeuble se localisant à l'intérieur du corridor riverain demeure majoritairement à l'état naturel, alors il est possible de réduire à 3000 m² la superficie minimale des lots; à condition que l'immeuble n'est affecté par aucune zone de contrainte naturelle telle que des zones assujetties à des risques d'inondation ou de glissement de terrain. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 40 m ;
- (8) À des fins d'application du présent tableau, sont considérés comme voie de circulation : une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile.

À des fins d'application le niveau de desserte applicable aux zones ID identifiées au *Plan de zonage* est le suivant :

1. Non desservi par l'aqueduc et l'égout : ID-1, ID-2, ID-6 et ID-4C ;
2. Partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout : ID-3B, ID-4B et ID-10B ;
3. Desservi par l'aqueduc et l'égout : ID-3A, ID-4A, ID-5, ID-7, ID-8, ID-9, ID-10A.

3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la largeur du lot d'un terrain d'angle doit être augmentée de cinq (5) mètres par rapport à la largeur minimale exigée dans la zone où se trouve la propriété.

3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone

Lorsqu'un lot se trouve dans plus d'une zone, à l'intérieur desquelles les exigences relatives à la superficie ou aux dimensions minimales des lots sont différentes, il doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées.

3.2.6 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré dans les figures suivantes :

Figure 1 : Calcul de la profondeur moyenne d'un lot irrégulier (exemple 1)

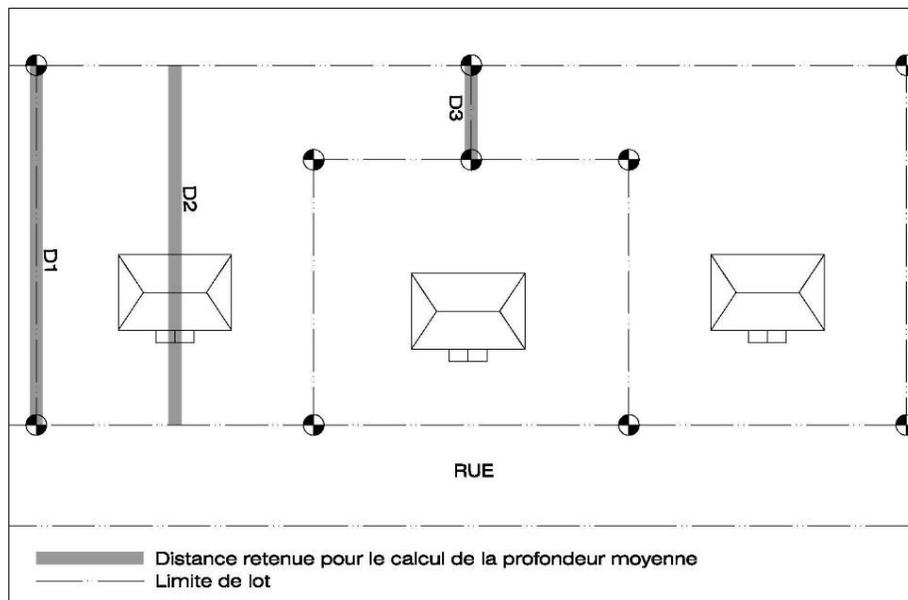


Figure 2 : Calcul de la profondeur moyenne d'un lot irrégulier (exemple 2)

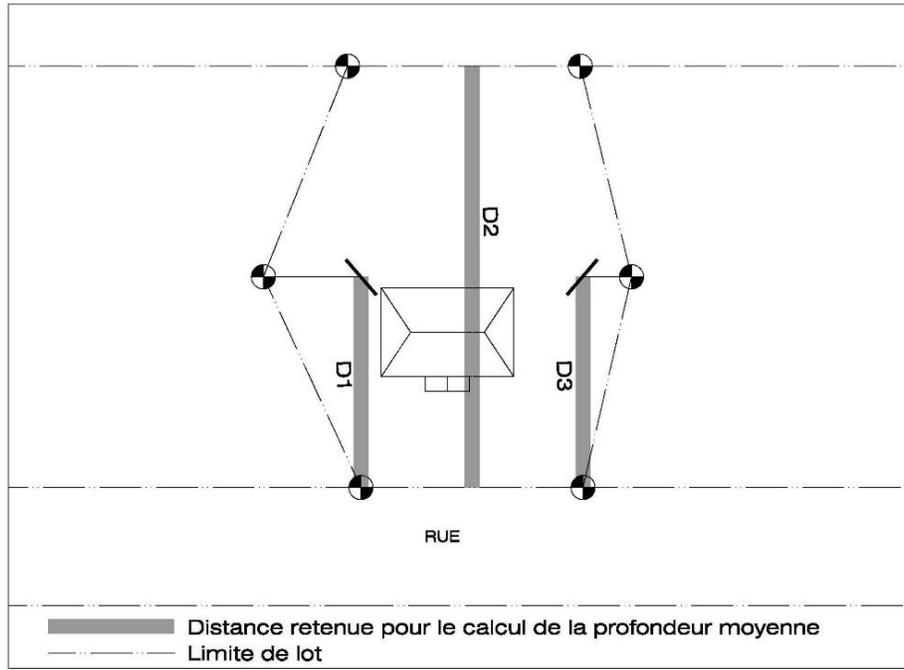


Figure 3 : Calcul de la profondeur moyenne d'un lot irrégulier (exemple 3)

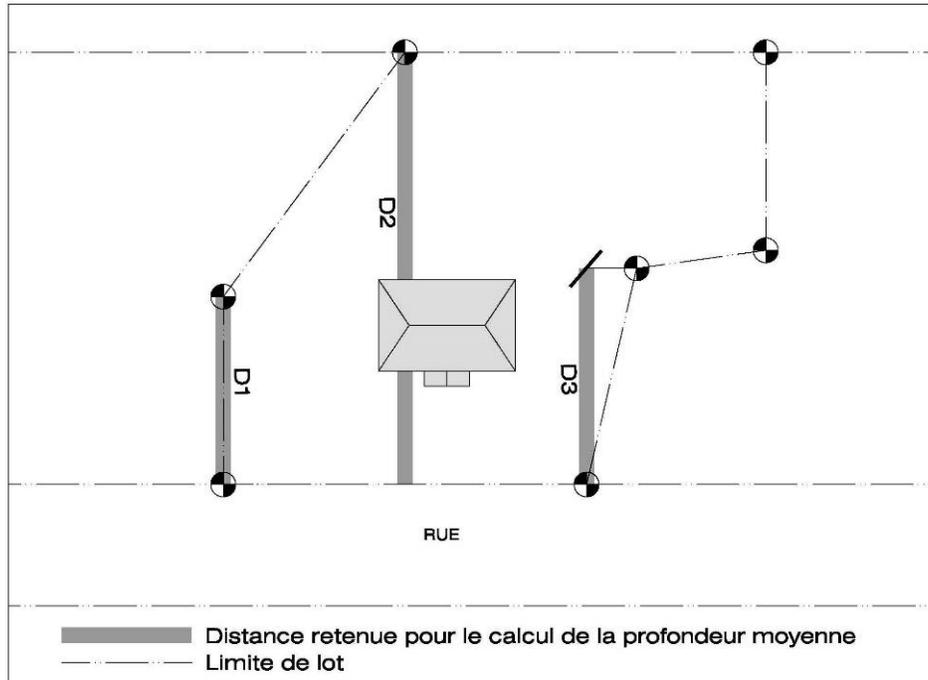
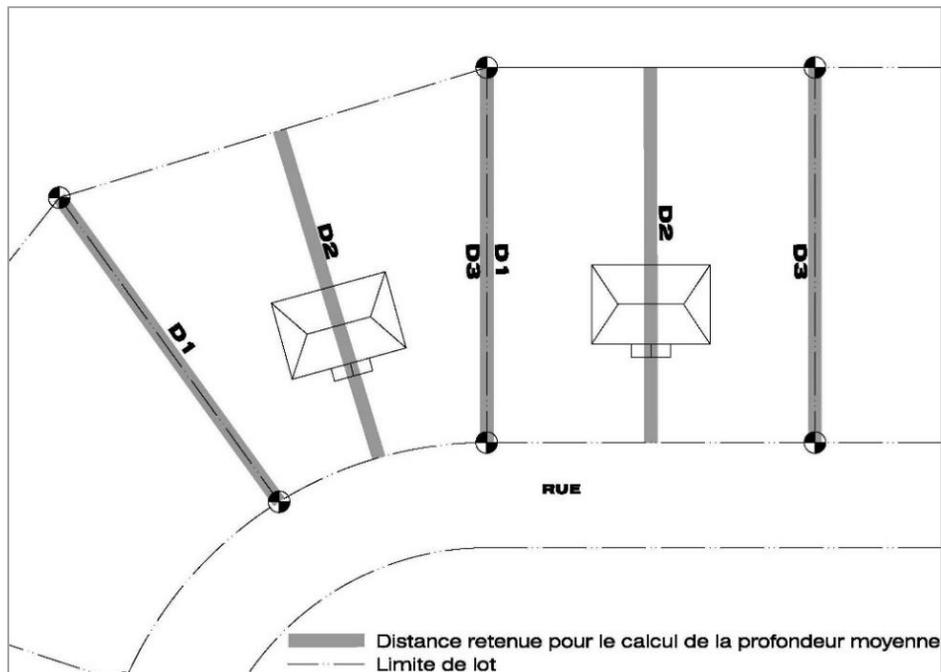


Figure 4 : Calcul de la profondeur moyenne d'un lot situé dans une courbe de rue



Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant de lot faisant face à la façade secondaire du bâtiment doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot.

3.2.7 : Forme des lots

Les conditions suivantes s'appliquent pour la forme des lots :

1. Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 degrés et 135 degrés. Les lots irréguliers sont prohibés dans le périmètre d'urbanisation, tels qu'identifiés au plan de zonage du *Règlement de zonage*. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées ;
2. Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre deux lots ;
3. Les lots transversaux sont interdits pour les terrains voués à l'accueil d'un usage résidentiel.

3.2.8 : Orientation des lots

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, d'aménager des rues en cul-de-sac, dans le cas de parcs de maisons mobiles et de développements comportant une marge latérale nulle ou lorsque les lignes des lots occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues en formant un angle, par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés.

Dans tous les cas, les lots doivent être implantés de manière que les services d'aqueduc et d'égouts en place ou projetés soient localisés en façade du lot.

3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, incluant les

usages de la classe P2 du *Règlement de zonage*, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;

3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un lot. Dans ce cas, le processus d'identification cadastrale doit être immédiatement accompagné d'une autre opération cadastrale visant à rendre le nouveau lot créé conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur;
5. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation, à l'exception des voies de circulation localisées en tout ou en partie dans un corridor riverain ;
6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitant par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives.

À des fins d'application, le contenu relatif à la distance minimale à respecter entre tout type de voie de circulation et un plan d'eau des articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3 du présent règlement a préséance sur les exceptions du présent article.

3.2.10 : Maintien d'un accès au chemin public

Toute opération cadastrale ayant pour conséquence d'enclaver un immeuble localisé en partie ou en totalité à l'intérieur d'une zone ID au *Plan de zonage* en retranchant toute possibilité, pour cet immeuble, d'avoir accès à un chemin public est interdite.

Lorsqu'il y a morcellement par lotissement ou aliénation d'un ou de plusieurs lots pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en façade (ou en front) du chemin public d'une largeur d'au moins dix (10) mètres doit être conservé et ne peut être détaché d'un immeuble ou de l'immeuble d'origine si l'immeuble satisfait aux caractéristiques suivantes :

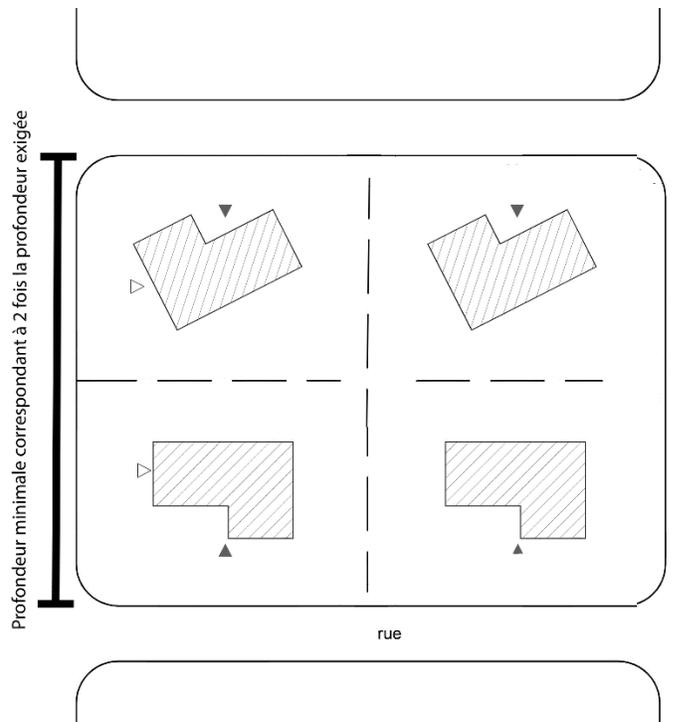
1. L'immeuble possède une profondeur de plus de 60 mètres par rapport à l'emprise du chemin public ;
2. L'immeuble a une superficie de plus de quatre (4) hectares.

Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots

3.3.1 : Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées d'emplacements adossés afin d'éviter tout lot transversal. Cette largeur doit, au minimum, correspondre à deux fois la profondeur minimale des emplacements exigée dans la zone où ils se trouvent.

Figure 5 : Largeur d'un îlot



3.3.2 : Longueur des îlots

Dans la mesure du possible, la longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 m, ni supérieure à 400 m.

Nonobstant le contenu du présent article, cette distance peut être portée à 500 m si un sentier pour piétons d'une largeur de cinq (5) mètres est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Figure 6 : Longueur minimale et maximale d'un îlot

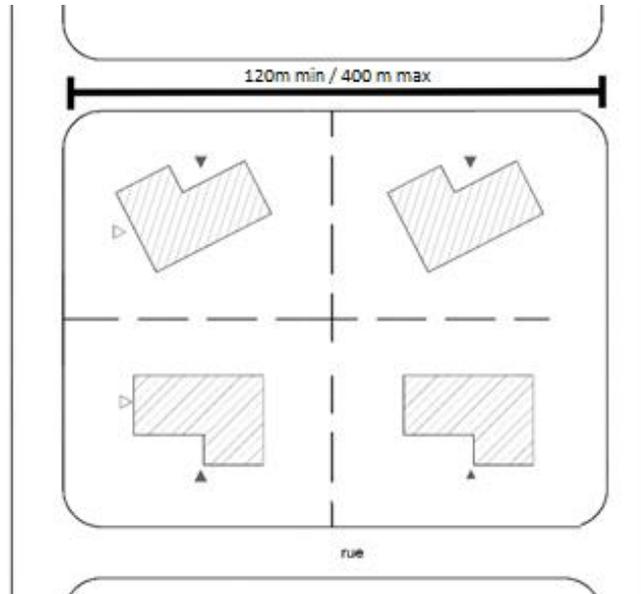
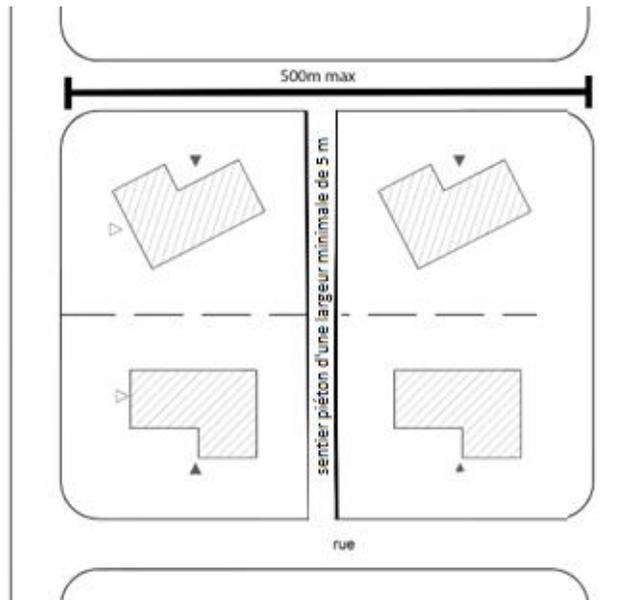


Figure 7 : Longueur maximale d'un îlot en présence d'un sentier piéton central de cinq (5) m de largeur



3.3.3 : Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale, artère ou collectrice, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes. Les îlots doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie et à assurer une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

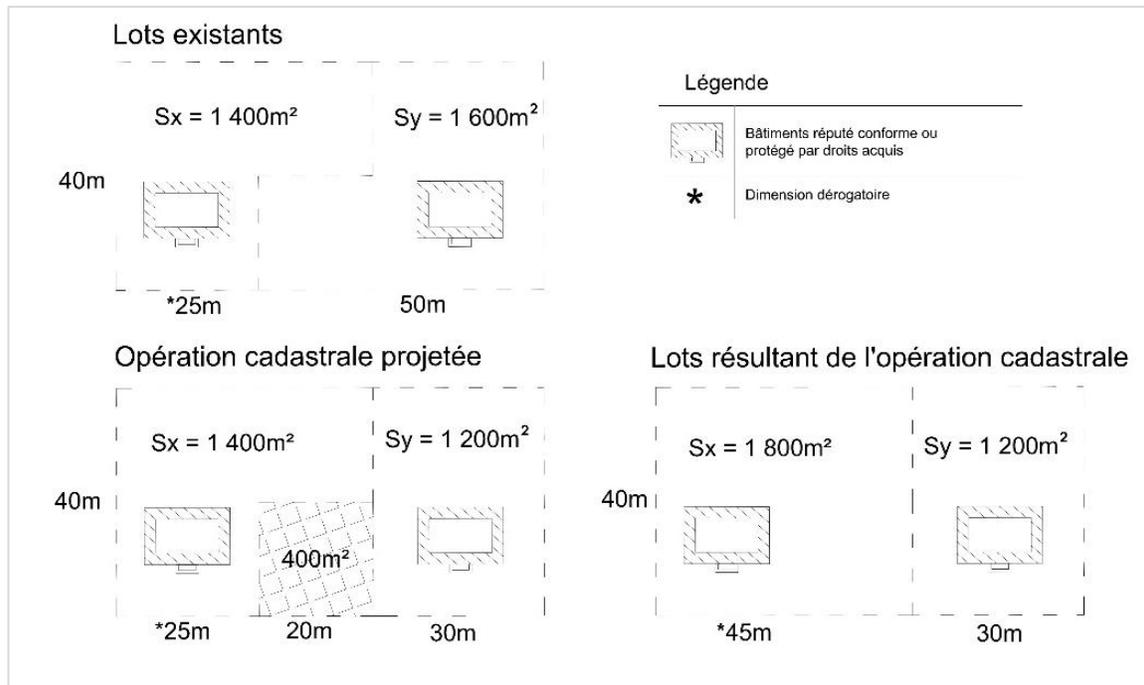
4.1.2 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à l'augmentation de la superficie du lot. *(Voir la figure ci-dessous)*

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale envisagée ne rend pas un lot ou un terrain contigu dérogatoire ;
2. L'opération cadastrale envisagée n'empire pas la dérogation existante ou la dérogation d'un terrain contigu dérogatoire ;
3. L'opération cadastrale envisagée n'a pas pour effet de créer plus d'un lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, pas plus d'un lot par lot originaire.

Figure 8 - Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis



4.1.3 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot. (Voir la figure ci-dessous)

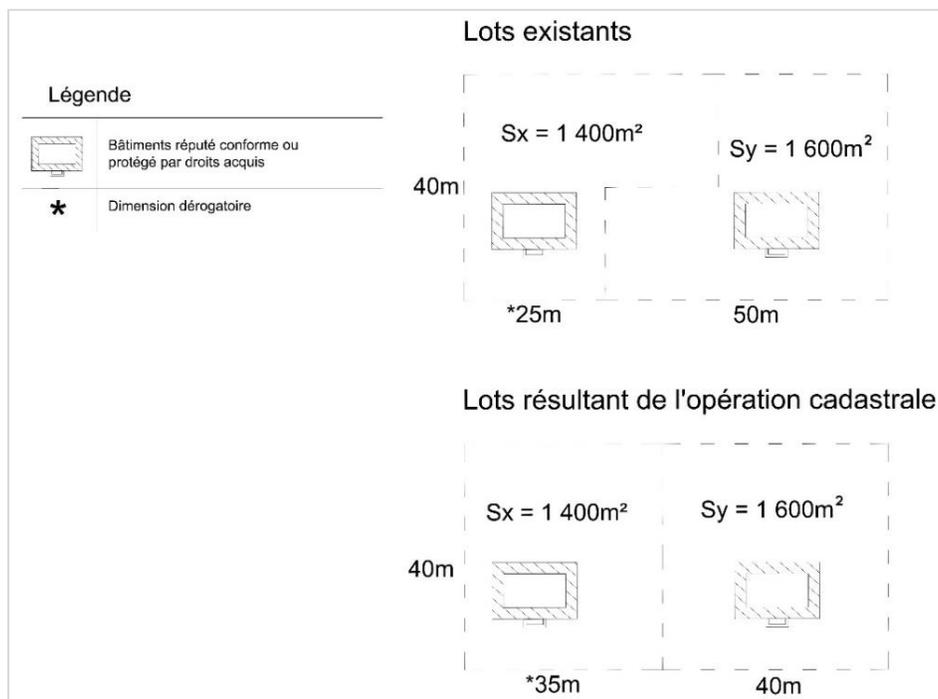
Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au Règlement de

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

- zonage, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation;
5. Le lot devant être annexé au lot dérogatoire protégé par droit acquis doit être contigu à ce dernier;
 6. L'opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot auquel cas un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale;
 7. Aucun lot voisin ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie suite à une telle opération cadastrale;
 8. Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

Figure 9 - Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis



Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, à la date du jour qui précède le 5 mai 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date où est situé le terrain ;
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.

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. À la date du jour qui précède le 5 mai 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. À la date du jour qui précède le 5 mai 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis ;
3. L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après la date du jour qui précède le 5 mai 1984.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et,
2. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

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 5 : DISPOSITIONS FINALES

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000\$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

5.1.2 : Recours civil

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

5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Benoit Proulx, Maire

Stéphane Giguère, Directeur général