Copie certifiée
conforme à l'original
Date : 7 juin 2018
Signature :
Stéphanie Paquette
Directeur général et secrétaire-trésorier
Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka

Saint-Stanislas-de-Kostka

RÈGLEMENT N° 331-2018

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka

VERSION FINALE POUR ADOPTION

RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT

Adopté le 7 juin 2018

LE RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT ET SES AMENDEMENTS

Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 331-2018 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 12

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 12

SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 12

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 12

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS 14

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION 16

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS 22

SECTION 1 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS 22

SECTION 2 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC 23

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET LOTS DE JEUX 27

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES 29

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement numéro 331-2018*» de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

1.2. BUT

Le présent règlement vise à assurer à la municipalité tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

1.3. DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient publiques ou privées et que le projet prévoit le lotissement d'un ou plusieurs lots, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné, ne libère aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.4. ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace le règlement 148-2002 de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka et tous ses amendements à ce jour.

1.5. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.6. MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et du code municipal.

1.7. MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expressions, leur codification et leur numérotation est permise sans que ces corrections constituent un amendement.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

1.10. PERMIS ET CERTIFICATS

Les dispositions relatives à l'émission des permis et des certificats sont prescrites par le Règlement des permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long écrites.

1.11. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A 19.1) et du code municipal (L.R.Q., c. C-27.1).

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.12. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;

b) Le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) à moins que le contexte n'indique le contraire;

c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;

e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;

f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.

g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.13. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de zonage et de construction, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

a) S'il s'agit d'une question de localisation dans la municipalité, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le Règlement de zonage s'appliquera;

b) S'il s'agit d'une question de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler, le règlement de construction s'appliquera;

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

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.14. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.15. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.16. TERMINOLOGIE

À moins d'une déclaration expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est ci-après attribué.

Aire d'un lot

Aire totale, mesurée horizontalement, renfermée entre les alignements d'un lot.

Ajout

Opération cadastrale qui consiste à créer à partir de lots existants un nouveau lot originaire.

Annulation

Opération cadastrale qui consiste à annuler une subdivision sur un lot et lui redonner son numéro de lot originaire.

Artère

Voie de circulation dans laquelle se déverse la circulation routière des rues collectrices; elle sert principalement à la circulation de transit.

Bâtiment

Toute construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter ou à loger des personnes, des animaux ou des choses.

Conseil

Conseil municipal de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Construction

Assemblage ordonné de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui. Comprend toute nouvelle construction à l'exclusion des roulottes. Une maison mobile est considérée comme une construction.

Correction

Opération cadastrale qui consiste à corriger une erreur de dimension, d'angle ou de bornant dans la subdivision concernée.

Cours d'eau

Tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent. Sont toutefois exclus de la notion de cours d'eau, les fossés.

Cul-de-sac

Toute partie de rue publique ou privée carrossable ne débouchant sur aucune rue publique ou privée à l'une de ses extrémités.

Dérogatoire

Non conforme au présent règlement lors de son entrée en vigueur.

Droits acquis

Droit reconnu à un usage, une construction ou un lot existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui, dorénavant, prohibe ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement.

Emprise

Superficie de lot destinée à l'implantation d'une voie publique ou d'un service d'utilité publique.

Fonctionnaire désigné

Personne nommée par résolution du Conseil municipal, chargée d'administrer et d'appliquer la réglementation d'urbanisme sur le territoire de la municipalité.

Fossé

Petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des lots avoisinants, soit les fossés de chemins, les fossés de lignes qui n'égouttent que les lots adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul lot.

Habitation

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à l'utilisation et à une occupation résidentielle par une ou plusieurs personnes, mais excluant une maison de pension, une maison de chambre, un centre d'accueil, un hôtel, un motel, une auberge ou un gîte touristique.

Îlot

Espace bâti ou destiné à l'être et délimité en tout par des lignes d'emprise de rue, des voies ferrées ou autres barrières physiques.

Intersection

Points où au moins deux (2) voies de circulation se croisent ou se rencontrent.

Largeur de lot (largeur)

Mesure de la ligne avant pour un lot. Dans le cas d'un lot d'angle, cette mesure est calculée à partir du point d'intersection des deux (2) lignes d'emprise de rue ou leur prolongement.

Ligne arrière

Ligne séparant un emplacement d'un autre sans être une ligne avant ou une ligne latérale. Dans le cas d'un emplacement intérieur, cette ligne est parallèle à la ligne avant. Cette ligne peut être brisée. Dans le cas d'un emplacement de forme irrégulière, la ligne arrière est une ligne formant dans sa projection avec celle de la ligne avant de l'emplacement, un angle égal ou inférieur à 45 degrés.

Dans le cas d'un lot d'angle, indépendamment où se trouve la façade principale du bâtiment, la ligne arrière de lot peut être déterminée par rapport à l'une ou l'autre des rues en autant qu'il y ait une marge arrière de respectée.

Ligne avant

Ligne séparant un emplacement de l'emprise d'une rue. Dans le cas d'un emplacement ne donnant pas sur une rue, cette ligne correspond à la ligne de l'emplacement située à l'avant de la façade du bâtiment se trouvant face à la rue. Cette ligne peut être brisée.

Ligne d'emprise de rue

Ligne délimitant une superficie destinée à l'implantation d'une rue.

Ligne des hautes eaux

La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et des cours d'eau.

Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire:

a) L'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau;

   Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau;

b) Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;

c) Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit:

d) Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a).

Ligne latérale

Ligne formant dans sa projection avec la ligne avant de l'emplacement un angle supérieur à 45 degrés. Cette ligne peut être brisée.

Lot

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément au Code civil et à la Loi sur le cadastre ou de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et leurs amendements subséquents.

Lot d'angle

Lot situé à l'intersection de deux (2) rues, ou segments de rue.

Lot dérogatoire

Lot qui n'est pas conforme à une ou plusieurs prescriptions du Règlement de lotissement en vigueur.

Lot desservi

Un lot est desservi si une (1) des trois (3) conditions suivantes est remplie :

a) Les deux (2) réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire sont installés dans la rue en bordure du lot;

b) Le règlement décrétant leur installation est en vigueur;

c) Une entente relative aux travaux municipaux en vue de leur installation a été conclue entre la municipalité et un promoteur.

Lot non desservi

Un lot est non desservi si au moins une (1) des trois (3) conditions suivantes est remplie :

a) Aucun réseau d'aqueduc ni d'égout sanitaire n'est installé dans la rue en bordure du lot;

b) Le règlement décrétant l'installation de l'un de ces services n'est pas en vigueur;

c) Aucune entente relative aux travaux municipaux en vue de l'installation de l'un de ces services n'a été conclue entre la municipalité et un promoteur

Lot originaire

Lot tel que figurant sur le plan de cadastre originaire du territoire.

Lot partiellement desservi

Un lot est partiellement desservi si au moins une (1) des trois (3) conditions suivantes est remplie :

a) Un (1) seul réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est installé dans la rue en bordure du lot;

b) Le règlement décrétant l'installation de l'un de ces services est en vigueur;

c) Une entente relative aux travaux municipaux en vue de l'installation de l'un de ces services a été conclue entre la municipalité et un promoteur.

Lot riverain

Lot situé entre la rive d'un cours d'eau et une voie de circulation.

Lotissement

Toute opération préalable à une opération cadastrale et qui a pour objet de diviser, subdiviser, annuler un ou plusieurs lots.

Municipalité

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Opération cadastrale

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une annulation, une correction, un ajout ou un remplacement de numéro de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chap. C-1) ou du Code civil ou de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et leurs amendements subséquents.

Parc public

Étendue de lot, propriété publique aménagée et utilisée à des fins récréatives.

Pente

Rapport entre la projection verticale d'une inclinaison et sa projection horizontale.

Plan de lotissement

Plan illustrant une opération cadastrale de lot(s) en lots et/ou en rues selon les dispositions du présent règlement.

Profondeur de lot

Distance la plus grande de l'une (1) des deux (2) méthodes suivantes, à savoir :

a) Distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière.

b) La moyenne de la longueur des deux (2) côtés.

Réglementation d'urbanisme

Instrument légal de contrôle des usages, des constructions, de l'occupation du sol, du lotissement et de l'émission des permis et certificats sur le territoire de la municipalité en conformité avec les orientations d'aménagement du territoire, les affectations du sol et les densités de son occupation établies au plan d'urbanisme.

Remplacement

Opération cadastrale permettant de remplacer des lots ou partie de lots par d'autres lots suivant les prescriptions du Code civil.

Rive

Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

La rive a un minimum de 10 mètres :

Lorsque la pente est inférieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur.

La rive a un minimum de 15 mètres :

Lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

D'autre part, dans le cadre de l'application de la Loi sur les fôrets (L.R.Q, c. F-4.1) et de sa règlementation se rapportant aux normes d'intervention dans les fôrets du domaine de l'État, des mesures particulières de protection sont prévues pour la rive.

Rue collectrice

Voie de circulation dans laquelle se déverse le trafic routier de rues locales; elle sert principalement à la circulation de transit.

Ruelle

Voie de circulation autre qu'une rue, route ou sentier piétonnier qui fournit un accès secondaire aux lots y aboutissant. Dans le cas de lots destinés à des utilisations commerciales, une ruelle peut servir d'accès principal aux espaces de chargement et de déchargement.

Rue locale

Voie de circulation servant à la desserte des lots résidentiels et dont le tracé est tel que les véhicules de transit n'ont pas intérêt à y circuler.

Rue privée

Voie de circulation ayant été autorisée par une municipalité, mais n'ayant pas été cédée à celle-ci et permettant l'accès aux lots qui la bordent.

Rue publique

Voie de circulation cédée à la municipalité pour l'usage du public et pour servir de moyen d'accès aux propriétés adjacentes dont le tracé et l'ouverture ont été approuvés par la municipalité selon les dispositions de la loi.

Comprend aussi une voie de circulation à être cédée à la municipalité en vertu d'une entente relative aux travaux municipaux conclue avec un promoteur.

Sentier piétonnier

Voie de circulation destinée à l'usage des piétons et qui permet l'accès aux lots adjacents, à une rue ou à un lot d'usage public.

Station-service

Établissement commercial dont la fonction est de dispenser le ou les services suivants : vente de carburant (essence, diesel, éthanol, gaz naturel ou gaz propane), de lubrifiants ou d'accessoires pouvant être incorporés ou installés sur les véhicules. À titre complémentaire : lavage, lubrification et remorquage de véhicules moteurs et réglage et entretien mécanique. Ce type d'établissement comprend également les postes de ravitaillement de carburant et les centres de diagnostic mécanique.

Subdivision

Opération cadastrale consistant à morceler un lot, en tout ou en partie, selon les dispositions du Code civil.

Terrain de jeux

Espace aménagé et utilisé comme lieu de récréation ou de sport incluant les bâtiments et équipements requis.

Terrain desservi

Terrain situé en bordure d'une rue où au moins l'une (1) des trois (3) conditions suivantes est remplie :

a) Une rue où se trouve un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire;

b) Une rue où un règlement décrétant l'installation de ces deux services est en vigueur;

c) Une rue où une entente relative aux travaux municipaux en vue de l'installation de ces deux services a été conclue entre la municipalité et un promoteur.

Terrain non desservi

Terrain situé en bordure d'une rue où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ne sont pas prévus ou installés.

Terrain partiellement desservi

Terrain situé en bordure d'une rue où au moins l'une (1) des trois (3) conditions suivantes est remplie :

a) Un (1) seul réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est installé dans la rue en bordure du lot;

b) Le règlement décrétant l'installation de l'un de ces services est en vigueur;

c) Une entente relative aux travaux municipaux en vue de l'installation de l'un de ces services a été conclue entre la municipalité et un promoteur.

Tête-de-pipe

Voie de circulation en forme de boucle pour former un genre de « P », ayant un (1) seul accès.

Usage

Fin principale pour laquelle un lot, un bâtiment ou partie de bâtiment, une structure, ou leurs bâtiments accessoires sont ou peuvent être utilisés.

Voie de circulation

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules routiers, au sens du Code de la sécurité routière ainsi que celle des piétons, vélos et patins, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, une piste cyclable, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la municipalité.

2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.4. CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié enregistré, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

2.5. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.6. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnés géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

2.7. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

2.8. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale ne comportant pas de cession de voies de circulation est conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné émet le permis demandé conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.9. NOUVELLE RUE

L'ouverture d'une nouvelle rue nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement des permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.10. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

2.11. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, l'opération cadastrale en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.C-1) ou des articles concernés du Code civil du Québec.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les douze (12) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.12. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

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

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.13. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;

b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;

c) Entrave l'application du présent règlement;

d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.14. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par courrier recommandé ou par huissier, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

2.15. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal

compétent peut, sur requête de la municipalité, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

Le Conseil peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.16. ANNULATION

Un lotissement ou une opération cadastrale fait à l'encontre du présent règlement est annulable. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

2.17. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 300 $ et d'au plus 1 000 $, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au plus 2 000 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction.

Pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 600 $ et le montant maximal est de 2 000 $ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 $ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1. GÉNÉRALITÉS

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 l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Conformément au deuxième et cinquième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3.2. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues, routes et voies de circulation, doit, en autant que cela est possible, éviter les tourbières, les lots marécageux, les lots instables et tout lot impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout lot qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique. En autant que cela est possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

3.3. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

a) En milieu desservi

Toute nouvelle rue située en bordure d'un lot desservi doit être située au moins à 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. La profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes, dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fera l'objet d'aucune construction et qu'en aucun cas la route ne devra empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

b) En milieu partiellement desservi et non desservi

Toute nouvelle rue située en bordure d'un lot partiellement ou non desservi doit être située au moins à 75 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. La profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes.

c) Exception

Les distances minimales entre une rue ou une route et un cours d'eau décrites ci-haut ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de voies publiques permettant la traversée d'un cours d'eau ainsi qu'aux voies de communication pour des fins d'exploitations agricole et forestière, de carrière et de sablière.

d) Espace boisé

En autant que possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés, les bosquets ainsi que les rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

3.4. TRACÉ EN FONCTION D'UNE VOIE FERRÉE

La distance minimale entre la ligne d'emprise d'une voie ferrée et une rue à dominance résidentielle qui lui est parallèle est établie à 45 mètres.

3.5. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,50 %.

La pente de toute rue locale ne doit pas être supérieure à 10 % sauf sur une longueur maximale de 100 mètres où elle pourra atteindre 12 %.

La pente maximale ne doit pas être supérieure à :

a) Rue collectrice : 8 %
b) Voie principale, artère et boulevard : 5 %

Cependant, toute rue locale située dans une zone à dominance industrielle, ne doit pas avoir une pente supérieure à 5 %.

Dans le cas de rues qui forment un dos d'âne (ascendante et descendante) le total des deux pentes ne doit pas excéder 4 %.

La pente d'une rue, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

3.6. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies de circulation publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

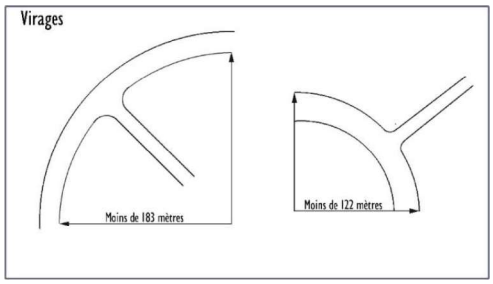
Tableau 3.6 Largeur des voies de circulation

Voies de circulation	Largeur de l'emprise
Sentier piétonnier et cyclable	5 mètres
Rue résidentielle, locale ou de desserte *	15 mètres
Rue collectrice	18 mètres
Voie principale, artère ou boulevard	20 mètres
* S'il s'agit du prolongement d'une rue existante, la largeur de l'emprise de la rue ne devra en aucun cas être moindre que celle de la rue existante concernée.	

3.7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS

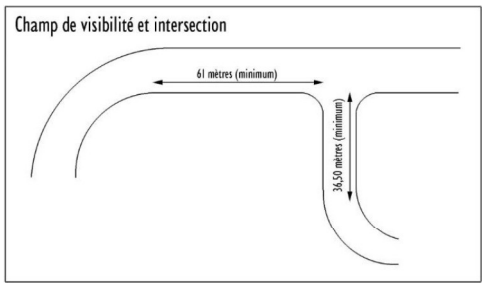
Les intersections et les virages doivent respecter les prescriptions suivantes :

a) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 183 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 122 mètres;

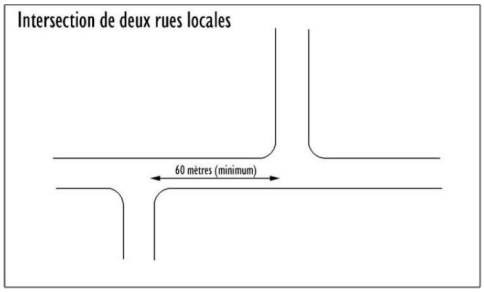


b) Il ne doit pas y avoir de courbes dont le rayon intérieur est inférieur à 91,5 mètres, à moins de 30 mètres d'une intersection;

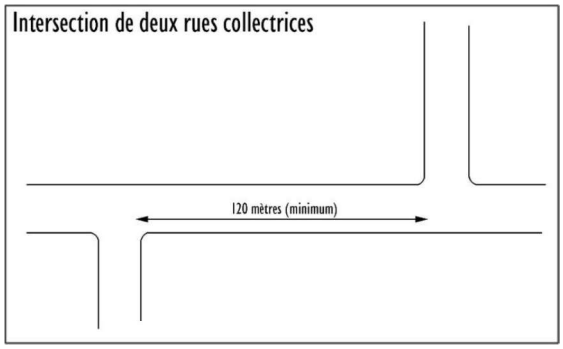
c) Toute intersection sur une rue collectrice, soit de 20 mètres d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 61 mètres. De même, toute intersection sur une rue locale, soit de 15 mètres d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36,5 mètres;



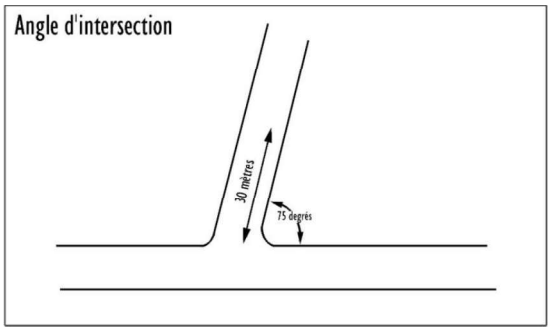
d) Les axes d'intersection de rues locales, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 60 mètres les unes par rapport aux autres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées;



e) Les axes d'intersection de rues collectrices qui ne sont pas sous juridiction du Ministère des Transports, de la Mobilité Durable et de l'Électrification des Transports, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 120 mètres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées;



f) Il faut éviter autant que possible l'intersection de plus de deux rues. D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de « T ». L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres mesuré à partir du centre de l'intersection;



3.8. COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

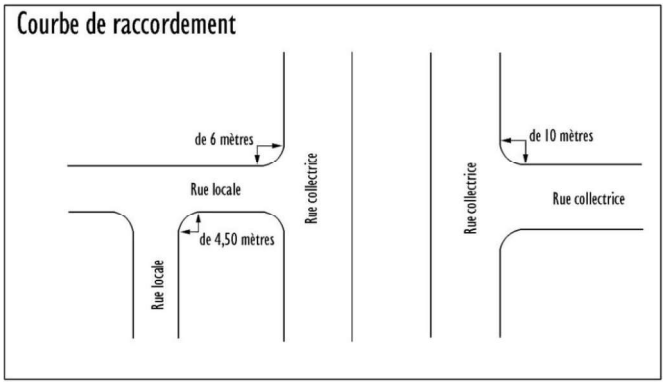
Afin de faciliter la circulation, les intersections des rues doivent être raccordées par une courbe ayant un rayon de :

a) 10 mètres lors de la rencontre de deux rues collectrices, entre deux artères ou entre une rue collectrice et une artère ainsi que lors de toute rencontre de rues situées dans une zone à dominance industrielle;

b) 6 mètres lors de la rencontre entre une rue collectrice et une rue locale;

c) 4,5 mètres lors de la rencontre de deux rues locales;

Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc de cercle ayant le même rayon de courbure.



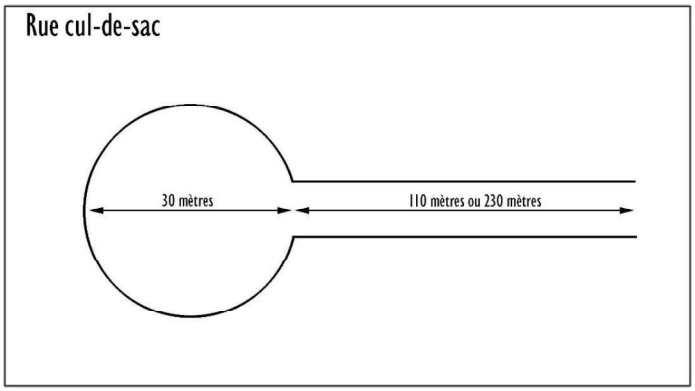
3.9. RUE SANS ISSUE DE TYPE “CUL DE SAC” OU DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

a) Cul-de-sac :

Une rue de type cul-de-sac doit être d’au plus 110 mètres, mesurée jusqu’au cercle de virage;

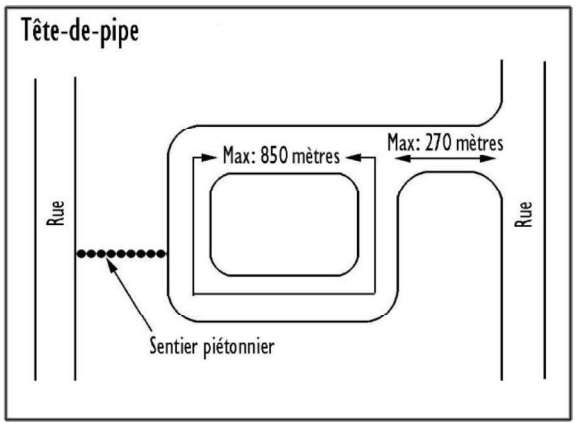
Toutefois, cette longueur peut être augmentée à 230 mètres lorsqu’il est prévu un sentier piétonnier d’une largeur minimale de 5 mètres originant du cercle de virage et aboutissant à une rue voisine.

Dans tous les cas, elle doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le diamètre est d’au moins 30 mètres;



b) Tête-de-pipe

Les têtes-de-pipe doivent avoir une voie d’entrée d’au plus 270 mètres et un sentier piétonnier reliant la boucle à une rue voisine d’une largeur minimale de 5 mètres. Le parcours total de la boucle, à l’exclusion de la voie d’entrée, doit être d’au plus 850 mètres;



3.10. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS

Le Conseil peut ordonner, par règlement, la confection des trottoirs, où il le juge nécessaire, et le coût total est défrayé selon les stipulations des règlements de la Municipalité.

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

3.11. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Les sentiers piétonniers de tout projet de lotissement doivent être indiqués sur le plan de ce projet.

Les servitudes et droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que les réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égout, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications doivent être prévus.

3.12. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES

Tous les niveaux des voies publiques doivent être définis par la municipalité.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

4.1. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

À moins d'indication contraire, des dimensions minimales des lots pour chaque groupe d'usage en milieu desservi apparaissent à la grille des usages et normes du Règlement de zonage.

4.2. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Les dimensions minimales des lots en milieu partiellement desservi et non desservi apparaissent aux tableaux suivants :

Tableau 4.2. Dimensions minimales des lots

Lots en milieu partiellement desservi	
Superficie	**Largeur minimale**
1 393 m²	22,80 mètres
Lots en milieu partiellement desservi par un réseau d'égout municipal (1)	
Superficie	**Largeur minimale**
1 000 m²	20 mètres
Lots en milieu non desservi	
Superficie	**Largeur minimale**
2 787 m²	45 mètres
(1) Une distance minimale de 30 mètres doit toutefois être respectée entre deux installations de prélèvement d'eau souterraine.	

4.3. EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes des articles 4.1 et 4.2 dans les cas suivants:

a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du Code Civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du lot sur lequel il est situé;

b) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;

c) Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;

d) Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions ;

e) Lorsque l'opération cadastrale est destinée à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées;

f) Lorsque l'opération cadastrale implique un lot enclavé entre deux lots ayant des bâtiments principaux ci-érigés où la largeur minimale peut être réduite à 38 mètres. La largeur peut être réduit en deçà de 38 mètres à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure.

g) Pour les lots faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978, et qui peuvent bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaissent les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 mètres et la largeur minimale à 40 mètres.

SECTION 2 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC

4.4 DIMENSIONS MINIMALES

Pour les lots situés à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, les normes suivantes s'appliquent :

Tableau 4.4. Dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac

	Lot non desservi	**Lot partiellement desservi**	**Lot desservi**
Superficie minimale	3 700 m^2	1 875 m^2	Se référer à la grille des usages et des normes des zones concernées
LOT RIVERAIN			
Largeur minimale	45 m	30 m	Se référer à la grille des usages et des normes des zones concernées
Profondeur moyenne minimale	60 m (2)	60 m (2)	45 m (1) (2)
LOT NON RIVERAIN			
Largeur minimale	45 m	25 m	Se référer à la grille des usages et des normes des zones concernées
Profondeur minimale	La superficie minimale doit être respectée	La superficie minimale doit être respectée	Se référer à la grille des usages et des normes des zones concernées

(1) La profondeur minimale d'un tel lot peut être réduite à 30 mètre si la rue sur laquelle le lot fait front existait le 28 juin 2000 ou lorsqu'une bande riveraine d'une profondeur minimale de 15 mètres, mesurée depuis la ligne des hautes eaux, est réservée à des fins récréatives et de loisirs, ou à d'autres fins municipales.

(2) Pour un lot riverain faisant front sur une route perpendiculaire à un cours d'eau, aucune profondeur minimale ne s'applique. Cependant, la largeur minimale du lot doit être majorée de la largeur de la rive.

4.5 EXCEPTIONS

Les normes prévues à l'article 4.4, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Un lot situé à plus de 75 % en dehors de la bande de 100 mètres de la ligne des hautes eaux.

b) Les opérations cadastrales afférentes à un lot destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées;

c) Les opérations cadastrales afférentes à un lot non desservi enclavé entre deux lots ayant des bâtiments principaux ci érigés où la largeur minimale peut être réduite à 42 mètres et la profondeur moyenne minimale à 64 mètres tout en conservant la superficie requise.

   Cette largeur peut être réduite en deçà de 42 mètres à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure par la municipalité;

d) Pour les lots faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978, et qui peuvent bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaissent les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 mètres carrés et la largeur minimale à 40 mètres.

4.6. DIMENSIONS DES LOTS POUR LES STATIONS-SERVICES

Les dimensions minimales des lots, occupés par une station-service ou un poste de distribution d'essence au détail, apparaissent au tableau suivant :

Tableau 4.6.1 Dimensions des lots pour les stations-services

Milieu	**Dimensions minimales**		
	Superficie	**Largeur**	**Profondeur**
Desservi	1 500 m^2	40 mètres	30 mètres
Partiellement desservi	1 500 m^2	50 mètres	30 mètres
Non desservi	3 000 m^2	50 mètres	30 mètres

4.7. LOTS DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

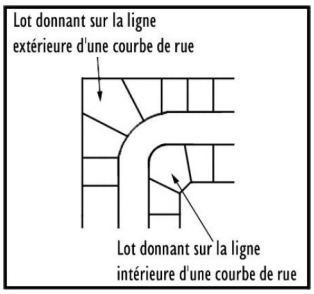
Dans le cas des lots situés du côté extérieur d'une rue courbée :

a) La largeur exigible mesurée à la ligne avant peut être diminuée du tiers (1/3) de la largeur minimale prévue à la grille des usages et normes. Cette largeur ne doit en aucun cas être inférieure à 10 mètres. Cette mesure doit correspondre à la longueur de la corde de l'arc.

b) La superficie du lot doit cependant être conforme à la norme minimale de superficie prévue.

4.8. LOTS DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur des lots situés du côté intérieur d'une rue courbée peut être diminuée à la ligne arrière, pourvu que la largeur mesurée à la ligne avant soit augmentée de façon à ce que la superficie du lot soit conforme à la norme minimale de superficie prévue.



4.9. RÉGULARITÉ DES LOTS QUANT À LA LARGEUR ET À LA PROFONDEUR

Aux fins du présent article, pour vérifier la régularité des lots, un rectangle, dont la largeur et la longueur correspondent respectivement à la largeur minimale et à la profondeur prescrits aux articles suivants et dont l'un des sommets est adjacent à l'emprise de la rue, doit être retrouvé à l'intérieur de tout lot, sans égard à la configuration réelle de celui-ci. La norme de largeur prescrite doit également être respectée pour la ligne avant du lot.

Pour les lots de coin, aux fins de calcul de la largeur et de la profondeur, la ligne frontale et la ligne latérale du lot sont prolongées jusqu'à leur intersection afin de ne pas tenir compte de la partie arrondie de ce lot dans le but de faciliter la circulation.

4.10. LOT DE FORME IRRÉGULIÈRE

Lorsque la forme de lotissement l'exige, il est possible de diminuer d'une proportion ne dépassant pas 10 % les dimensions des lots de forme irrégulière pourvu que la superficie du lot soit conforme à la norme minimale de superficie prévue.

Cependant :

a) La largeur du lot mesurée à la ligne avant ne doit jamais être moindre que 10 mètres;

b) La profondeur du lot ne doit jamais être moindre que 25 mètres en un point quelconque de la ligne avant du lot.

4.11. ORIENTATION

Aucun bâtiment ne doit être érigé sur un lot ne pouvant avoir accès directement à une rue cadastrée et propriété de la municipalité. Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue avec un écart admissible de degrés.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales

peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Cette dérogation ne peut, en aucun cas, être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

4.12. ACCÈS DIRECT

Tout lot doit être adjacent à une rue publique conforme aux normes de lotissement et doit posséder un accès direct à la voie de circulation.

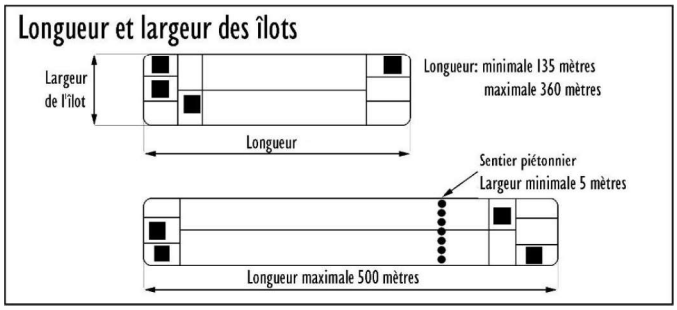
4.13. DIMENSIONS DES ÎLOTS

a) longueur des îlots

La longueur d'un îlot doit être d'au moins 135 mètres sans être supérieure à 360 mètres. Cette distance peut toutefois être portée à 500 mètres dans le cas où un sentier public pour piétons d'une largeur d'au moins 5 mètres pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine;

b) largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés. Cette largeur doit correspondre à un minimum de deux fois la profondeur minimale des lots exigée dans le présent règlement.



c) orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une infrastructure majeure de transport (route régionale ou nationale) doit être parallèle à celle-ci, afin de minimiser le nombre de carrefours.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET LOTS DE JEUX

5.1 CESSION DE LOT À DES FINS DE PARC DE LOT DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la Municipalité, à des fins de parc, de lot de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel, une superficie égalant dix pour cent (10%) du lot compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de lots de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie en lot, le paiement d'une somme d'argent égalant dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le lot compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la *Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1),* multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi.

Aussi, selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire qu'une partie de la redevance soit payée en argent et le reste cédé en lot en autant que le total ainsi remis à la Municipalité soit équivalent à l'une ou l'autre des exigences formulées précédemment.

L'obligation de céder du lot ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de lots de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

a) Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pourvus que ces lots aient déjà été subdivisés;

b) Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;

c) Une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;

d) Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

e) La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;

f) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;

g) Une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés;

h) Une opération cadastrale visant la vente d'une parcelle d'un lot destinée à être aliénée au lot existant de l'acquéreur;

i) Une subdivision de lots ayant pour résultat de créer 5 lots ou moins.

5.2 FONDS SPÉCIAL

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de lots à des fins de parcs ou de lots de jeux et les lots ainsi cédés à la Municipalité en vertu du présent paragraphe ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des lots de jeux; la municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumission publique ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des lots qu'elle a acquis en vertu des articles 5.1 et suivants du présent règlement s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de lots de jeux, et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

5.3 ENREGISTREMENT DU CONTRAT

Les frais de l'enregistrement du contrat notarié de cession de parcs et lots de jeux sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

6.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot qui est non conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement.

6.2 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimale des lots cadastrés, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas. Toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement connexe.

Lorsqu'un lot, qui a fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ou qui bénéficie d'un privilège au droit de lotissement, est dérogatoire quant à une ou plusieurs de ses dimensions (superficie, largeur et profondeur), un permis de construction peut être émis en autant que le bâtiment et l'usage du lot respectent toutes les dispositions du présent règlement et celles des autres règlements en vigueur.

6.3 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il satisfait une ou plusieurs des conditions suivantes :

a) au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;

b) au moment où une demande de permis de lotissement complète a été déposée à la Municipalité, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;

c) le lot peut se prévaloir des privilèges aux droits de lotissement prévues aux articles 230, 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

6.4 PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un lot qui, le 14 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, dans les cas suivants :

a) Il s'agit d'un lot dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés le 14 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce lot lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation antérieure relative aux opérations cadastrales, applicables à cette date dans le territoire où est situé ce lot;

b) Le 14 avril 1983, ce lot 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;

c) Il s'agit d'un lot qui constitue le résidu d'un lot, dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent article;

d) Le 14 avril 1983, ce lot ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le lot est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les dispositions du présent article s'appliquent même dans le cas d'une reconstruction ou réfection de toute construction détruite ou devenue dangereuse par suite d'un incendie ou quel qu'autre cause que ce soit.

6.5 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but d'augmenter la superficie ou les dimensions d'un lot dérogatoire ou d'un lot pouvant répondre aux exigences de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, est émis aux conditions suivantes :

a) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le lot est compris dans un ou plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

b) L'agrandissement du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme;

c) Lors de l'opération cadastrale, une partie du lot dérogatoire peut se détacher dudit lot à la condition que cette superficie, qui se détache du lot dérogatoire existant, soit inférieure à une partie de lot, qui se greffe au lot dérogatoire existant.

6.6 MODIFICATION DE LA CONFIGURATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogatoire, est émis uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

a) Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;

b) La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification;

c) Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

d) La modification à la configuration du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

6.7 AUTRES OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES SUR DES LOTS DÉROGATOIRES

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, dont la superficie et les dimensions du lot ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement, est émis dans les cas suivants :

a) une opération cadastrale effectuée pour les fins d'implantation ou d'identification, par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, d'une rue publique, d'une rue privée ou d'un réseau d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de communication ou de câblodistribution;

b) une opération visant à identifier, par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, un lot destiné à un usage qui ne nécessitera pas l'utilisation d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées;

c) une opération cadastrale effectuée par le gouvernement, ses ministères ou ses mandataires;

d) une annulation de lot;

e) une correction de lot.

6.8 MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut plus être modifié à nouveau de manière à le rendre dérogatoire.