



Règlement 279-07-13 Relatif au lotissement

Adopté le 30 septembre 2013



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE L'ASSOMPTION
MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE

Règlement numéro 279-07-13
Règlement de lotissement

Avis de motion le 2 juillet 2013
Adopté le 1^{er} octobre 2013
Entrée en vigueur le 10 janvier 2014

Dernière mise à jour : 3 novembre 2020

Modifications incluses dans ce document :

Numéro	Objectif/description	Avis de motion	Entrée en vigueur
293-02-15	Préciser les règles générales, les opérations non visées, la possibilité de report et la détermination de la valeur des terrains cédés à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.	2 février 2015	26 juin 2015
304-06-16	Mettre à jour ou modifier certaines dispositions du règlement.	4 juillet 2016	29 septembre 2016
337-20	Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 278-07-13 afin d'y intégrer la terminologie et modifiant les Règlements 280-07-13 relatif à la construction 279-07-13 relatif au lotissement et 288-08-14 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de s'y référer	19 février 2020	29 avril 2020

**Mise à jour 2 – 13 septembre 2016
(Mise à jour effectuée par L'Atelier Urbain)**

mise à jour 3 – 3 novembre 2020

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives.....	5
Section 1	Dispositions déclaratoires	7
Article 1	Titre du règlement.....	7
Article 1	Intégrité du règlement.....	7
Article 2	Objet du règlement	7
Article 3	Abrogation de règlements.....	7
Article 4	Interaction du règlement.....	7
Article 5	Territoire assujetti	7
Article 6	Personnes assujetties	7
Article 7	Validité.....	7
Article 8	Le règlement et les lois.....	8
Article 9	Documents de renvoi	8
Article 10	Entrée en vigueur.....	8
Section 2	Dispositions interprétatives	9
Article 11	Principes d'interprétation.....	9
Article 12	Unité de mesure	9
Article 13	Incompatibilité entre dispositions	9
Article 14	Terminologie.....	9
Section 3	Dispositions administratives	9
Article 15	Application du règlement	9
Article 16	Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné.....	9
Article 17	Infractions, recours et pénalités	10
Article 18	Demande privée de modification réglementaire.....	10
Chapitre 2	Dispositions applicables aux opérations cadastrales.....	11
Section 1	Dispositions générales	13
Article 19	Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	13
Article 20	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	13
Section 2	Dispositions spécifiques aux zones de contraintes naturelles et anthropiques.....	15
Article 21	Bande de protection riveraine et zones à risque d'inondation	15
Article 22	Zones à risque de mouvement de terrain.....	15
Article 23	Largeur minimale d'un accès aux terres agricoles.....	15
Article 24	Profondeur minimale accrue des lots à des fins résidentielles en bordure d'une emprise d'un réseau énergétique.....	15
Article 25	Profondeur minimale accrue des lots à des fins résidentielles en bordure d'une ferroviaire.....	15
Section 3	Dispositions spécifiques à la cession de terrain à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	19
Article 26	Règles générales	19-1
Article 27	Opérations non visées	19-1
Article 27.1	Report de contribution	19-2
Article 28	Cession de terrain hors site	19-3
Article 29	Détermination de la valeur du terrain	19-3
Article 30	Frais à la charge du requérant	19-3

Chapitre 3	Dispositions applicables aux voies de circulation, aux îlots et aux lots.....	21
Section 1	Dispositions spécifiques aux voies de circulation	23
Article 31	Interdiction générale	23
Article 32	Indication du caractère privé des voies	23
Article 33	Raccordement à une route régionale	23
Article 34	Aménagement d'une voie de circulation : Collectrice	24
Article 35	Aménagement d'une voie de circulation : Dessertes locales	24
Article 36	Aménagement d'une voie de circulation sans issue (cul-de-sac)	25
Article 37	Localisation d'une voie de circulation à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	25
Section 2	Dispositions spécifiques aux îlots	27
Article 38	Largeur des îlots.....	27
Article 39	Longueur des îlots.....	27
Section 3	Dispositions spécifiques aux lots	29
Article 40	Champs d'application	29
Article 41	Orientation des lots	29
Article 42	Dimensions minimales des lots.....	29
Article 43	Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain	29
Article 44	Dimensions minimales des lots non-riverains à l'intérieur d'un corridor riverain	29
Article 45	Dimensions minimales des lots riverains.....	30
Article 46	Exceptions générales aux dimensions minimales des lots.....	30
Article 47	Exception pour les lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe	30
Article 48	Exception pour les voies de circulation existantes avant le 21 décembre 1988.....	31
Article 49	Exception pour les terrains partiellement desservi en zone agricole	31
Article 50	Les exceptions concernant les dimensions et les superficies pour les terrains situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	31
Chapitre 4	Dispositions applicables aux privilèges au lotissement et aux droits acquis résidentiels situé en zone agricole	33
Section 1	Dispositions spécifiques aux privilèges au lotissement.....	35
Article 51	Lots existants avant le 11 décembre 1983.....	35
Article 52	Lots construits avant le 11 décembre 1983	35
Article 53	Lots dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique	35
Section 2	Dispositions spécifiques aux droits acquis résidentiels en zone agricole	37
Article 54	Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et non desservi par un service public d'égout et d'aqueduc.....	37
Article 55	Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et partiellement desservi par un service public d'égout ou d'aqueduc.....	38
Article 56	Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et desservi par les services publics d'égout et d'aqueduc	38
Annexe A : Protocole d'entente relatif à un report de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.....		41

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement 279-07-13 relatif au lotissement ».

Article 1 Intégrité du règlement

La page titre, le préambule, la table des matières ainsi que les annexes font partie intégrante du règlement.

Article 2 Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des rues, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie de la municipalité.

Article 3 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement numéro 215-09-04 et ses amendements, ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Article 4 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1)*. Plus précisément, ce règlement ne soustrait en rien l'obligation de se conformer aux autres règlements d'urbanisme.

Article 5 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

Article 6 Personnes assujetties

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout particulier.

Article 7 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa de manière à ce que si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-

paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 8

Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

Article 9

Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

Article 10

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité de la MRC, conformément aux prescriptions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Section 2 Dispositions interprétatives

Article 11 Principes d'interprétation

Le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de la *Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16)*. De plus, les titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression avec le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

Article 12 Unité de mesure

S'il y a une incompatibilité entre un nombre écrit en lettre arabe et son indication en chiffre, le nombre écrit prévaut. De plus, s'il y a une incompatibilité entre une mesure donnée selon le Système international d'unité (système métrique) et impériale (pieds, pouces), le Système international d'unité prévaut.

Article 13 Incompatibilité entre dispositions

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et 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 y ait indication contraire.

Article 14 Terminologie

Tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle, sauf pour les mots définis au Règlement de zonage 278-07-13 et ses amendements, qui s'applique au présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

Section 3 Dispositions administratives

Article 15 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au secrétaire-trésorier de la Municipalité.

Article 16 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement 281-07-13 relatif aux permis et certificats.

Article 17

Infractions, recours et pénalités

Sans restreindre les pouvoirs de la municipalité, toute personne qui ne respecte pas les dispositions du présent règlement commet une infraction et s'expose aux recours et aux pénalités prévues au *Règlement 281-07-13 relatif aux permis et certificats*.

Article 18

Demande privée de modification règlementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au *Règlement 281-07-13 relatif aux permis et certificats*.

Chapitre 2 Dispositions applicables aux opérations cadastrales

Section 1 Dispositions générales

Article 19 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit pour approbation préalable à une opération cadastrale, soumettre un plan de ladite opération au fonctionnaire désigné, que ce plan prévoit ou non des rues.

Article 20 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques; si le demandeur n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains devant constituer les emprises publiques, il doit fournir les engagements en ce sens de la part de la totalité des propriétaires visés; en aucun cas le présent article ne doit pas être interprété de manière à conclure que le Conseil a l'obligation d'accepter une cession;
2. Indiquer sur un plan annexé les espaces faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
3. Payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan

Section 2 Dispositions spécifiques aux zones de contraintes naturelles et anthropiques

Article 21 Bande de protection riveraine et zones à risque d'inondation

Dans une bande de protection riveraine ou une zone à risque d'inondation, tel que défini au Règlement 278-07-13 relatif au zonage, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne peut être émis en vue d'y ériger une construction si les superficies ne permettent pas le respect du cadre normatif, concernant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables, prescrit au même règlement de zonage.

Article 22 Zones à risque de mouvement de terrain

Dans une zone à risque de mouvement de terrain, tel que défini au Règlement 278-07-13 relatif au zonage, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne peut être délivré en vue d'y ériger une construction si les superficies ne permettent pas le respect du cadre normatif, concernant les risques de mouvements de terrain, prescrit au même règlement de zonage.

Article 23 Largeur minimale d'un accès aux terres agricoles

En zone agricole, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un usage autre qu'agricole, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins douze (12) mètres, ne peut être détaché de la propriété agricole si celle-ci a une profondeur de plus de soixante (60) mètres et comporte une superficie de plus de quatre (4) hectares.

Article 24 Profondeur minimale accrue des lots à des fins résidentielles en bordure d'une emprise d'un réseau énergétique

Malgré toutes dispositions à ce contraire, la profondeur minimale des lots à des fins résidentielles est fixée à 120 mètres lorsque les tels lots sont situés en bordure d'une emprise d'un réseau énergétique d'un voltage égal ou supérieur à 44 kV.

Article 25 Profondeur minimale accrue des lots à des fins résidentielles en bordure d'une ferroviaire

Malgré toutes dispositions à ce contraire, la profondeur minimale des lots à des fins résidentielles est fixée à 120 mètres lorsque les tels lots sont situés en bordure d'une emprise ferroviaire.

Section 3

Dispositions spécifiques à la cession de terrain à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Article 26

Règles générales

Sur l'ensemble du territoire municipal, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, au choix du Conseil :

- S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan et équivalent à dix pour cent (10 %) de la superficie visée ou de la valeur du terrain compris dans le plan qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou
- Verser à la Municipalité une somme équivalente à dix pour cent (10 %) de la valeur pour le terrain compris dans le plan; ou
- Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain compris dans le plan.

293-02-15, article 5

304-06-16, article 5

Article 27

Opérations non visées

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots y compris un regroupement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
3. une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été versé;
4. la création d'un lot transitoire, pour fin de regroupement à un lot voisin, à condition que le regroupement soit effectif et qu'il soit indiqué dans le plan d'opération cadastrale;
5. une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
6. lors de l'identification cadastrale de parcelles requise en raison de leur acquisition par la Ville, le gouvernement ou la Commission scolaire, de gré à gré ou par expropriation, à des fins publiques.
7. Pour tout projet de lotissement ayant pour but la création d'un terrain en vertu d'un droit acquis selon l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

304-06-16, article 6 et 7

Article 27.1

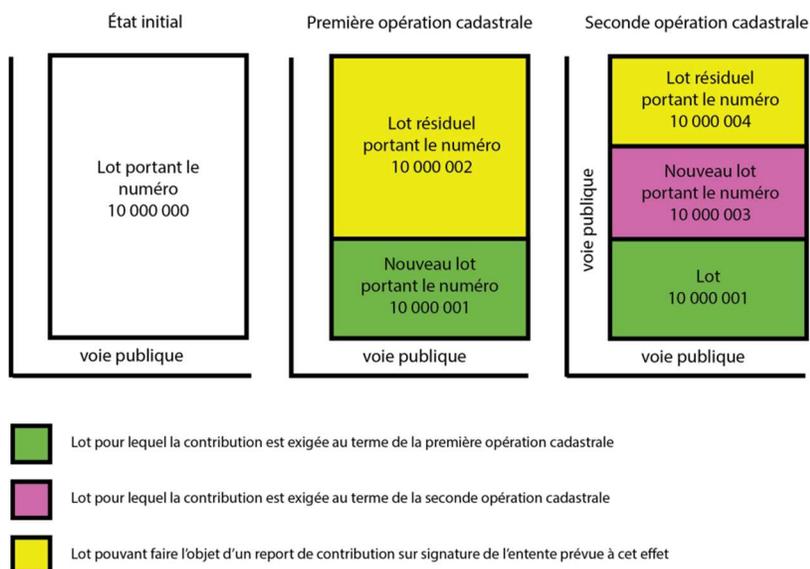
Report de contribution

Dans le cas d'une opération cadastrale identifiant un lot résiduel, le propriétaire et la Municipalité peuvent convenir d'un report de la contribution pour ce lot résiduel s'il n'est pas destiné à être construit. La contribution sera payable lors d'une opération cadastrale subséquente pour ce lot ou lors d'une demande de permis de construction sur ce lot. L'entente prévue à l'Annexe A du présent règlement doit être dûment signée par le requérant et la Municipalité.

Une nouvelle entente de report de contribution peut survenir entre le requérant et la Municipalité pour chaque opération cadastrale identifiant un lot résiduel qui n'est pas destiné à créer un lot distinct à des fins de construction. Le report de contribution continue de s'appliquer jusqu'à ce que la totalité de la contribution pour le lot initial ait été effectuée.

Figure : Exemple d'application du report de la contribution

EXEMPLE ILLUSTRANT UN REPORT DE CONTRIBUTION



293-02-15, article 7

Article 28

Cession de terrain hors site

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site visé par le plan. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire municipal, qui n'est pas compris dans le site.

Article 29

Détermination de la valeur du terrain

Pour l'application de la présente section, la valeur du terrain devant être cédé devant être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité de la demande de permis.

Cette valeur est celle du total de chacun des terrains créés compris dans le plan tel qu'évalué par les évaluateurs agréés de la municipalité, et ce aux frais du requérant.

293-02-15, article 8

Article 30

Frais à la charge du requérant

L'ensemble des frais afférant à la cession, y compris ceux de l'acte notarié, est à la charge du requérant.

Chapitre 3 Dispositions applicables aux voies de circulation, aux îlots et aux lots

Section 1 Dispositions spécifiques aux voies de circulation

Article 31 Interdiction générale

Toute opération cadastrale relative à une voie de circulation publique ou privée, à un sentier ou à une place publique est prohibée à moins que celles-ci concorde avec les normes de dimensions prévues au présent règlement et au tracé projeté des voies de circulation prévus au Règlement 277-07-13 relatif au plan d'urbanisme.

De plus, aucun projet d'opération cadastrale destiné à créer de nouvelles rues ne sera accepté dans les aires d'affectation suivantes situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation telles qu'identifiées au Règlement 277-07-13 relatif au plan d'urbanisme :

1. aire périurbaine (PERI);
2. aire agricole (AGR);
3. aire agroforestière (AGF);
4. aire de conservation (CON);
5. aire rurale (RUR);
6. aire récréotouristique (REC);

Sauf si ce projet d'opération cadastrale est destiné à créer de nouvelles rues dans les aires précitées pour fins de raccordement seulement entre les rues existantes (en date du 02 mai 2001) se terminant en cul-de-sac. Ces nouvelles rues créées ne peuvent avoir plus de cent (100) mètres de longueur. Le raccordement des rues existantes et formant des culs-de-sac vise à accroître la sécurité des enfants et des gens vivant sur ces rues (camions de livraison ou d'enlèvement de la neige devant reculer, accident empêchant l'évacuation des personnes par la seule issue de rue existante, etc.) et à assurer une meilleure efficacité dans l'offre des services aux citoyens (autobus scolaire, enlèvement des ordures, etc.). En limitant la longueur des nouvelles rues créées pour relier des rues en culs-de-sac, l'urbanisation diffuse sur le territoire est contrôlée.

Article 32 Indication du caractère privé des voies

Le propriétaire d'une voie de circulation ou d'un sentier est obligé, de la manière stipulée par le Conseil, d'indiquer son caractère privé.

Article 33 Raccordement à une route régionale

Le raccordement d'une voie de circulation à une route régionale (Routes 349 et 341) doit respecter les dispositions suivantes :

1. Seule une collectrice peut être raccordée à une route régionale;
2. Les intersections sur une route régionale doivent être situées à une distance minimale de trois cent cinquante (350) mètres les unes des autres;
3. L'angle d'intersection à une voie principale doit varier entre quatre-vingt-cinq degrés (85°) et quatre-vingt-quinze degrés (95°) sur une longueur minimale de soixante (60) mètres;

4. Tous les coins de terrain aux intersections d'une voie principale doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de douze (12) mètres.

Article 34

Aménagement d'une voie de circulation : Collectrice

Les voies collectrices servant à distribuer la circulation entre les différentes dessertes locales doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Les intersections sur une collectrice doivent être situées à une distance minimale de cinquante (50) mètres les unes des autres;
2. L'angle d'intersection à une collectrice doit varier entre quatre-vingts degrés (80°) et cent degrés (100°) sur une longueur minimale de trente (30) mètres;
3. Tous les coins de terrain aux intersections d'une collectrice doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de neuf (9) mètres;
4. Les collectrices doivent avoir une emprise minimale de vingt (20) mètres, à moins qu'elle soit le prolongement d'une voie existante dans quel cas elle peut être de la largeur existante sans jamais être inférieure à quinze (15) mètres;
5. La pente longitudinale d'une collectrice ne peut être inférieure à cinquante (50) centimètres mesurés sur une distance de cent (100) mètres (0,5 %);
6. La pente longitudinale d'une desserte locale ne peut être supérieure à dix (10) mètres mesurés sur une distance de cent (100) mètres (10 %).

Article 35

Aménagement d'une voie de circulation : Dessertes locales

Les voies de circulation locales destinées exclusivement à la desserte des propriétés, sise de part et d'autre de cette même voie, doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Les intersections sur une voie de circulation locale doivent être situées à une distance minimale de trente (30) mètres les unes des autres;
2. L'angle d'intersection de deux dessertes locales doit varier entre soixante-quinze degrés (75°) et cent-cinq degrés (105°) sur une distance minimale de trente (30) mètres;
3. Tous les coins de terrain aux intersections des dessertes locales doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de six (6) mètres;
4. Les dessertes locales doivent avoir une emprise minimale de quinze (15) mètres;
5. La pente longitudinale d'une desserte locale ne peut être inférieure à cinquante (50) centimètres mesurés sur une distance de cent (100) mètres (0,5 %);
6. La pente longitudinale d'une desserte locale ne peut être supérieure à quinze (15) mètres mesurés sur une distance de cent (100) mètres (15 %).

Article 36

Aménagement d'une voie de circulation sans issue (cul-de-sac)

La longueur d'une rue sans issue doit être inférieure à deux cent (200) mètres et être pourvue d'un rond de virage de trente (30) mètres à son extrémité.

Des rues sans issue peuvent être construites sans rond de virage lorsque ces rues sont cadastrées et doivent faire l'objet d'un raccordement selon le plan de morcellement dans un délai de moins de six (6) mois.

Article 37

Localisation d'une voie de circulation à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de quarante-cinq (45) mètres pour les secteurs qui sont desservis et de soixante-quinze (75) mètres pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à quinze mètres (15 m) si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de quinze mètres (15 m).

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à vingt mètres (20 m) si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de vingt mètres (20 m).

Section 2

Dispositions spécifiques aux îlots

Article 38

Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

Toutefois, dans le cas où un îlot longe une zone agricole, un boisé, un cours d'eau, un milieu humide, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou toute autre contrainte d'origine naturelle ou anthropique, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une rangée de terrains bâtissables.

Article 39

Longueur des îlots

La longueur des îlots ne doit pas être supérieure à trois cent (300) mètres. Lorsqu'un sentier piétonnier permet de traverser l'îlot, la longueur peut-être augmentée à quatre cent (400) mètres mais sans jamais qu'une des parties de l'îlot soit d'une longueur supérieure à trois cent (300) mètres.

Nonobstant ce qui précède, dans les cas suivants, la longueur des îlots peut s'adapter à la particularité de la contrainte :

1. Lorsque l'îlot projeté vient s'adosser à une partie d'îlot existant;
2. Lorsque l'îlot projeté est adjacent à une zone agricole, à un boisé, à un cours d'eau, à un milieu humide, à un chemin de fer, à une emprise d'utilité publique ou à toute autre contrainte d'origine naturelle ou anthropique.

Section 3 Dispositions spécifiques aux lots

Article 40 Champs d'application

Les présentes dispositions s'appliquent aux lots, mais lorsqu'un terrain est formé de plusieurs lots, elles s'appliquent au terrain formé du regroupement des dits lots.

Article 41 Orientation des lots

Par rapport à la ligne de la voie de circulation, les lignes latérales des lots doivent varier entre soixante-quinze degrés (75°) et cent-cinq degrés (105°).

Article 42 Dimensions minimales des lots

À moins de dispositions spécifiques plus restrictives, les normes de dimensions applicables aux lots sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement 278-07-13 relatif au zonage.

Article 43 Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain

Les lots qui ne sont pas dans une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou de trois cent (300) mètres d'un lac doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau ci-après.

Tableau : Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain, selon leur niveau de service

Niveau de service	Superficie minimale	Largeur avant minimale	Profondeur moyenne minimale
Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	45 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	25 m	45 m
Lot desservi	Les normes applicables sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement 278-07-13 relatif au zonage.		

Article 44 Dimensions minimales des lots non-riverains à l'intérieur d'un corridor riverain

Les lots qui ne sont pas adjacents à un cours d'eau ou à un lac, mais situés à plus de cinquante pourcent (50%) à l'intérieur d'une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou trois cent (300) mètres d'un lac doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau ci-après.

Tableau : Dimensions minimales des lots non-riverains mais situés dans un corridor riverain, selon le niveau de service

Niveau de service	Superficie minimale	Largeur avant minimale	Profondeur moyenne minimale
Lot non desservi	4 000 m ²	50 m	60 m
Lot partiellement desservi	2 000 m ²	25 m	45 m

Niveau de service	Superficie minimale	Largeur avant minimale	Profondeur moyenne minimale
Lot desservi	Les normes applicables sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement 278-07-13 relatif au zonage.		

Article 45

Dimensions minimales des lots riverains

Sur l'ensemble du territoire, les lots contigus à un cours d'eau ou à un lac doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau ci-après.

Tableau : Dimensions minimales des lots riverains, selon le niveau de service

Niveau de service	Superficie minimale	Largeur avant minimale	Profondeur moyenne minimale ^a
Lot non desservi	4 000 m ²	50 m	75 m
Lot partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	75 m ^b
Lot desservi	Les normes applicables sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement 278-07-13 relatif au zonage		45 m

Article 46

Exceptions générales aux dimensions minimales des lots

Les dimensions minimales des lots prévus au présent règlement ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales pour des fins de voies de circulations conformes au présent règlement;
2. Les opérations cadastrales pour l'identification de copropriété conforme au Code civil du Québec;
3. Les opérations cadastrales pour des fins d'aliénation visant un regroupement conforme au présent règlement;
4. Les opérations cadastrales pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique sans bâtiment;
5. les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis;
6. Les opérations cadastrales destinées à un usage ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées.

Article 47

Exception pour les lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle est égal ou inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peut être diminuée à la ligne de

^a Dans le cas de terrains riverains, la profondeur se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

^b En l'absence d'une rue ou d'une route, la profondeur est fixée à soixante-quinze mètres (75 m) et la largeur peut être réduite sous les trente mètres (30 m) en respectant la superficie minimale exigée.

la voie de circulation jusqu'aux deux tiers (2/3) de la largeur minimale exigée, pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimale requise pour la zone affectée.

La largeur d'un lot situé sur la ligne intérieure d'une rue courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peut être diminuée à la ligne arrière jusqu'au deux tiers (2/3) de la largeur minimale exigée, pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne avant du lot de façon à fournir la superficie minimale requise pour la zone affectée.

Article 48

Exception pour les voies de circulation existantes avant le 21 décembre 1988

La profondeur minimale requise de tout lot peut être réduite à vingt-sept mètres (27 m) dans le cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, à la condition que les exigences de superficie et de largeur soient respectées.

Article 49

Exception pour les terrains partiellement desservi en zone agricole

En zone agricole décrétée, les terrains partiellement desservis, créés en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, et destinés à recevoir une résidence dans les seuls cas prévus au Règlement 278-07-13 relatif au zonage, doivent avoir une superficie minimale de deux mille mètres carrés (2 000 m²).

Article 50

Les exceptions concernant les dimensions et les superficies pour les terrains situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, les terrains faisant l'objet d'une opération cadastrale et situés à l'intérieur d'une aire non desservie par l'aqueduc et l'égout, mais devant recevoir de tels services dans un proche avenir, pourront avoir des dimensions inférieures à celles qui apparaissent au présent document complémentaire aux conditions suivantes:

1. le règlement décrétant l'installation des services d'aqueduc et d'égout est en vigueur;
2. malgré cette exigence, dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sont installés par un promoteur privé, une entente à cet effet avec la municipalité doit être en vigueur.

Chapitre 4 Dispositions applicables aux privilèges au lotissement et aux droits acquis résidentiels situés en zone agricole

Section 1

Dispositions spécifiques aux privilèges au lotissement

Article 51

Lots existants avant le 11 décembre 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 11 décembre 1983, 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 enregistrés 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 du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière du règlement applicable à cette date dans la zone où est situé le terrain, et
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.

Article 52

Lots construits avant le 11 décembre 1983

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. le 11 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. à la date applicable en vertu du premier paragraphe, 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.

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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

Article 53

Lots dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique

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 du 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. qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de la présente section.

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.

Section 2

Dispositions spécifiques aux droits acquis résidentiels en zone agricole

Article 54

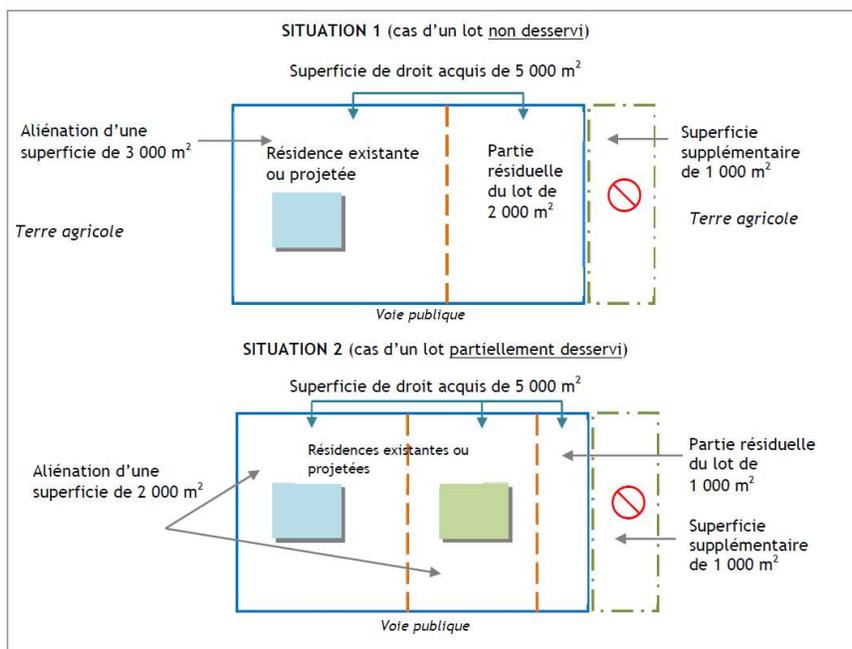
Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situés en zone agricole décrétée mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et non desservi par un service public d'égout et d'aqueduc

Est visé par l'application du présent article, tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, situé à l'extérieur des îlots déstructurés de la zone agricole, et non desservi par un service public d'égout sanitaire et d'aqueduc.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel n'est valide que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit cinq mille mètres carrés (5 000 m²), et ce, en respect des exigences relatives aux dimensions et aux superficies minimales des terrains prescrites au présent règlement.

Conséquemment, une personne ne peut procéder par étape à un lotissement ou une aliénation d'une partie d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel dans le but d'effectuer une seconde demande de lotissement ou d'aliénation par un ajout d'une superficie supplémentaire de mille mètres carrés (1 000 m²) contiguë à la partie résiduelle du lot bénéficiant de droits acquis en vue d'implanter une seconde résidence sur ladite superficie de droits acquis (voir la situation 1, de la figure ci-après).

Croquis d'un lotissement/aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel en zone agricole (hors îlot déstructuré)



Lors du lotissement, l'obligation de cession pour fins de parcs, espace vert ou terrain de jeux s'applique uniquement aux lots faisant l'objet de droit acquis alors

que la partie de terrain restante utilisée ou destinée à être utilisée par un usage agricole est exclue de cette obligation.

293-02-15, article 9

Article 55

Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situés en zone agricole décrétée mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et partiellement desservi par un service public d'égout ou d'aqueduc

Est visé par l'application du présent article, tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, situé à l'extérieur des îlots déstructurés de la zone agricole, et partiellement desservi par un service public d'égout sanitaire ou d'aqueduc.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel n'est valide que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit cinq mille mètres carrés (5 000 m²), et ce, en respect des exigences relatives aux dimensions et aux superficies minimales des terrains prescrites au présent règlement.

Conséquemment, une personne ne peut procéder par étape à un lotissement ou une aliénation d'une partie d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel dans le but d'effectuer une seconde demande de lotissement ou d'aliénation par un ajout d'une superficie supplémentaire de mille mètres carrés (1 000 m²) contiguë à la partie résiduelle du lot bénéficiant de droits acquis en vue d'implanter une troisième résidence sur ladite superficie de droits acquis (voir la situation 2 de la figure ci-avant). Ainsi, seul l'ajout d'une résidence est autorisé.

Lors du lotissement, l'obligation de cession pour fins de parcs, espace vert ou terrain de jeux s'applique uniquement aux lots faisant l'objet de droit acquis alors que la partie de terrain restante utilisée ou destinée à être utilisée par un usage agricole est exclue de cette obligation.

293-02-15, article 9

Article 56

Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situés en zone agricole décrétée mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et desservi par les services publics d'égout et d'aqueduc

Est visé par l'application du présent article, tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, situé à l'extérieur des îlots déstructurés de la zone agricole, et desservi par les services publics d'égout sanitaire et d'aqueduc.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel n'est valide que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit cinq mille mètres carrés (5 000 m²), et ce, en respect des exigences relatives aux dimensions et aux superficies minimales des terrains prescrites au présent règlement.

Nonobstant l'alinéa précédent, seul l'ajout d'une résidence est autorisé sur la superficie bénéficiant de tels droits.

Lors du lotissement, l'obligation de cession pour fins de parcs, espace vert ou terrain de jeux s'applique uniquement au lots faisant l'objet de droit acquis alors que la partie de terrain restante utilisée ou destinée à être utilisée par un usage agricole est exclue de cette obligation.

293-02-15, article 9

Annexe A : Protocole d'entente relatif à un report de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

293-02-15, article 10

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE L'ASSOMPTION
MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE**

PROTOCOLE D'ENTENTE

ENTRE : MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 331, rang du Bas-de-l'Achigan, L'Épiphanie (Québec) J5X 1E1, représentée aux fins des présentes par son maire et son greffier dûment autorisés en vertu de la résolution _____ adoptée par le conseil municipal lors de sa séance du _____,

(ci-après nommée « **MUNICIPALITÉ** »)

ET

ET :

(ci-après nommé « **PROPRIÉTAIRE** »)

CONSIDÉRANT QUE le PROPRIÉTAIRE a demandé un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale afin de créer les lots _____, dont un lot résiduel qui possède une vaste superficie de _____ mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU' une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est normalement exigible en vertu des règlements _____ et _____ à l'égard de cette opération cadastrale;

CONSIDÉRANT QUE ce lot résiduel, qui doit faire l'objet d'une opération cadastrale distincte d'identification, n'est pas destiné, suite à cette opération cadastrale, à être construit ou aménagé avant d'être à nouveau morcelé, de sorte qu'il est opportun de reporter à une date ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels qui serait normalement exigible;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent ce qui suit :

1° La **MUNICIPALITÉ** consent à ce que soit reportée à une opération cadastrale ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels exigible à l'égard du lot résiduel projeté identifié par un liseré sur le plan qui accompagne le présent protocole d'entente comme annexe « 1 ».

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE L'ASSOMPTION
MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE**

2° Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot projeté consent à ce que la contribution requise pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels soit exigée lors d'une opération cadastrale ultérieure applicable à ce lot résiduel ou lors de l'émission d'un permis de construction pour ce lot.

3° Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot résiduel projeté reconnaît que la réglementation municipale peut avoir changé lors de cette opération cadastrale ultérieure ainsi que la valeur de ce terrain, et que les règles applicables sont celles en vigueur au moment de la demande de permis de lotissement pour cette opération cadastrale.

5° Le **PROPRIÉTAIRE** convient et s'engage à informer tout futur acquéreur de la teneur du présent protocole d'entente.

6° Le **PROPRIÉTAIRE** dégage la MUNICIPALITÉ de toute responsabilité pouvant résulter du fait qu'il y a eu un report de contribution, incluant dans le cas où il omet d'en informer un futur acquéreur.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé, à Lac-Supérieur, ce _____.

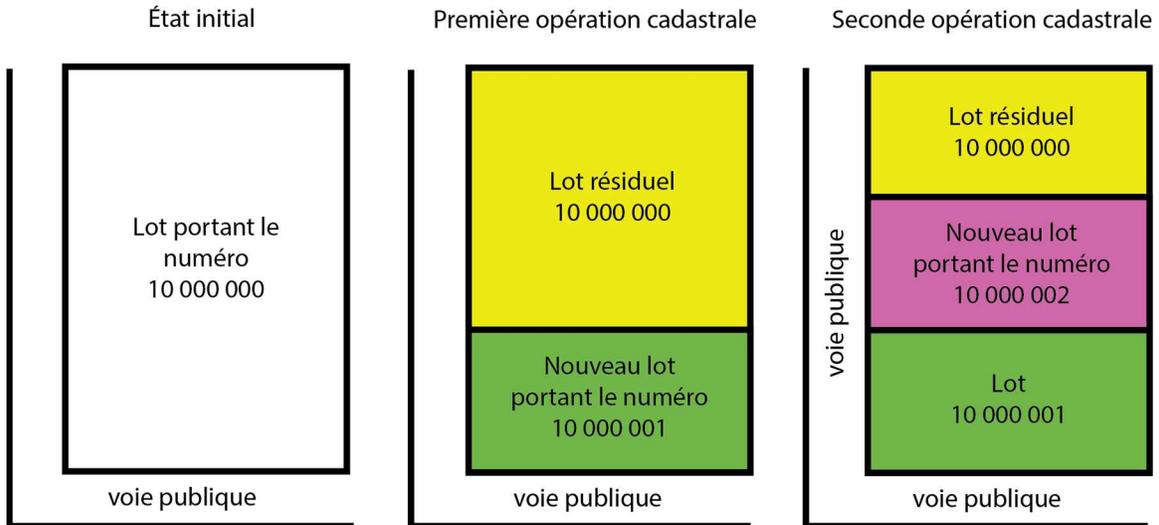
MUNICIPALITÉ

Maire

Secrétaire-trésorier

PROPRIÉTAIRE

EXEMPLE ILLUSTRANT UN REPORT DE CONTRIBUTION



Lot pour lequel la contribution est exigée au terme de la première opération cadastrale



Lot pour lequel la contribution est exigée au terme de la seconde opération cadastrale



Lot pouvant faire l'objet d'un report de contribution sur signature de l'entente prévue à cet effet. Pour pouvoir y construire, ce lot devra faire l'objet d'un nouveau lotissement et la contribution sera exigée lors de cette opération