



Règlement 279-07-13 Relatif au lotissement

MISE EN GARDE : La version administrative du présent Règlement doit être considérée comme un document de consultation administrative et non comme un document à caractère juridique. Elle ne doit en aucune façon être considérée comme un remplacement ni comme une interprétation du Règlement. Les versions officielles du Règlement et de ses amendements, le cas échéant, sont conservées au bureau du Service du greffe. En cas de contradiction entre une version administrative et une version officielle, la version officielle prévaut.

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 : 6 mai 2022

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
350-21	modifiant le règlement 279-07-13 relatif au lotissement et ses amendements afin d'ajouter la cession d'un terrain destiné à permettre un accès à un lac ou à un cours d'eau comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	14 juillet 2021	23 septembre 2021
355-22	Visant diverses modifications en lien avec la cession aux fins de l'établissement de parcs, de terrains de jeux, d'espaces	19 janvier 2021	2 mai 2022

naturels ou d'accès à un lac ou à un cours
d'eau.

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, accès à l'eau et espaces naturels	19
Article 26	Règles générales	19
Article 27	Opérations non visées	19
Article 28	Modalités de la cession ou du versement	19
Article 29	Établissement de la valeur	19
Article 30	Enregistrement du contrat notarié	20

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

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 prévoie 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, accès à l'eau et espaces naturels

Article 26 Règles générales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles (à l'exception des cas mentionnés ci-après), que des rues y soient prévues ou non, s'engager par écrit à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un accès public à un lac ou à un cours d'eau ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Ville ; ou qu'à la fois, il cède un terrain et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

Cette cession est également exigée lors d'une demande de permis de construction relative à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, mais qui, sans cette rénovation cadastrale, aurait occasionné une cession aux fins de l'établissement de parcs, de terrains de jeux, d'espaces naturels ou d'accès à un lac ou à un cours d'eau.

Article 27 Opérations non visées

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions du présent article relatives à la cession de terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux, d'espaces naturels ou d'accès à l'eau :

- a) Une annulation, une correction ou un remplacement de numéro(s) de lot(s) y compris un regroupement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) L'identification cadastrale d'un terrain où est déjà érigé un bâtiment principal;
- c) Le cadastre vertical effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- d) Le terrain à l'égard duquel l'espace pour fins de parcs et, terrains de jeux, espaces naturels ou accès à l'eau a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;
- e) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
- f) L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- g) L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;

- h) Les opérations cadastrales à des fins agricoles;
- i) L'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
- j) L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
- k) Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la ville de L'Épiphanie;
- l) La subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
- m) 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;
- n) l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- o) 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.
- p) 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.

Article 28

Modalités de la cession ou du versement

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

Pour l'application du présent article, on entend par site l'ensemble du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10% respectivement, de la superficie et de la valeur du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le montant versé ne doit pas excéder 10% de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le 10% défini aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un accès à l'eau ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès à l'eau, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès à l'eau ou d'un espace naturel.

Une somme versée en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Article 29

Établissement de la valeur

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. La Ville ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur, selon les dispositions prévues à cet égard dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

Les règles de calcul édictées précédemment doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

Article 30

Enregistrement du contrat notarié

Les frais de l'enregistrement du contrat notarié de cession de terrains à des fins de parc, de terrain de jeux, d'accès à l'eau ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

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 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

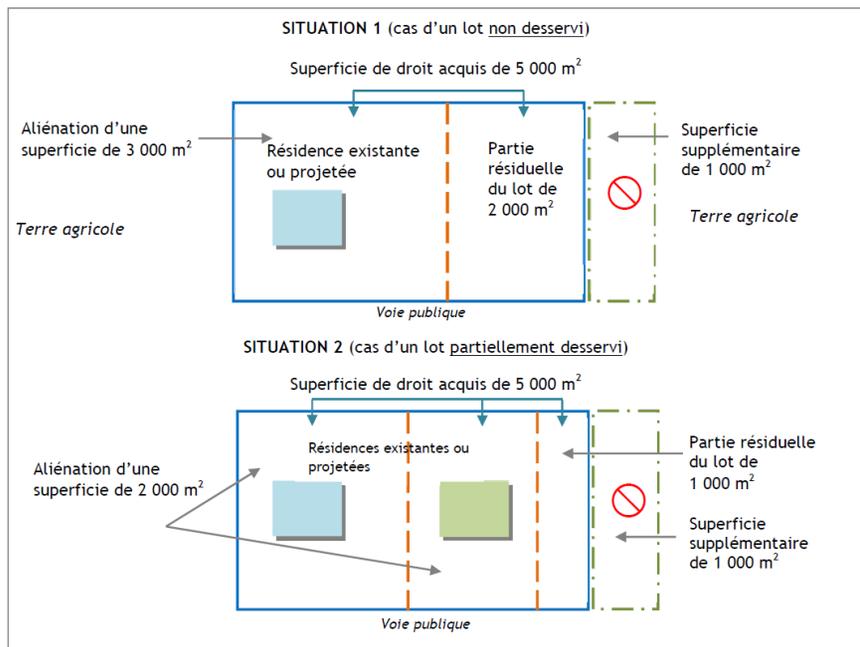
Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situés en zone agricole décrétée mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et non desservi par un service public d'égout et d'aqueduc

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, accès à l'eau 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.

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, accès à l'eau 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.

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, accès à l'eau 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.

