

MUNICIPALITÉ DE VAL-JOLI

Règlement de lotissement n°2004-7

Avis de motion : _____

Adoption : _____

Entrée en vigueur : 22 février 2005

VERSION ADMINISTRATIVE

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LE VAL-SAINT-FRANÇOIS
MUNICIPALITÉ DE VAL-JOLI**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance _____ du Conseil de la Municipalité de Val-Joli tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2004, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers _____,

tous formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire _____.

RÈGLEMENT N° _____

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et de l'adoption d'un plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

Amendements intégrés

<i>Règlements</i>	<i>Entrée en vigueur</i>	<i>Date</i>
<i>2010-03</i>	<i>9 août 2010</i>	<i>3 janvier 2011</i>
<i>2011-3</i>	<i>23 août 2011</i>	<i>29 août 2011</i>
<i>2017-07</i>	<i>13 novembre 2017</i>	<i>15 novembre 2017</i>
<i>2018-04</i>	<i>16 octobre 2018</i>	<i>16 novembre 2018</i>
<i>2019-06</i>	<i>23 septembre 2019</i>	<i>9 octobre 2019</i>
<i>2024-07</i>	<i>12 août 2024</i>	<i>1^{er} octobre 2024</i>

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.4 Système de mesure	3
1.5 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET DROITS ACQUIS	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité	5
2.3 Droits acquis généraux	5
2.4 Privilèges au lotissement	6
2.5 Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogoire protégé par droits acquis	7
CHAPITRE 3 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	8
Section 1 - Conditions générales	9
3.1 Plan de l'opération cadastrale	9
3.2 Taxes municipales	9
3.3 Cession des rues	9
3.4 Plan de morcellement	9
3.5 Servitudes	9
Section 2 - Redevance pour parcs et terrains de jeux	10
3.6 Établissement pour la redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux	10
3.7 Exceptions à l'application de la redevance	10
3.8 Utilisation des redevances	11

CHAPITRE 4 - NORMES DE LOTISSEMENT	13
Section 1 - Dispositions générales	14
4.1 Effets de l'opération cadastrale	14
4.2 Agrandissement d'un lot	14
Section 2 - Voies de circulation	15
4.3 Largeur des rues	15
4.4 Rue sans issue	15
4.5 Accès à une rue existante	16
4.6 Accès obligatoire à plus d'une rue	16
4.7 Intersection des rues	16
4.8 Pentes de rue	16
4.9 Sentier piétonnier	17
4.10 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac	17
4.11 Restrictions pour la construction de nouvelles rues	17
Section 3 - Superficie et dimensions des lots	18
4.12 Opérations cadastrales non soumises aux normes minimales	18
4.13 Superficie et dimensions des lots	18
4.14 Exceptions	22
4.15 Cas particuliers	22
4.15.1 Lot de coin	22
4.15.2 Réduction de la largeur minimale	22
4.15.3 Ligne électrique	23
4.15.4 Orientation	23
4.16 Dimensions des îlots	23
4.16.1 Largeur	23

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Val-Joli.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de réglementer le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SYSTÈME DE MESURE

1.4

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif et ne peuvent servir à l'application du règlement.

DÉFINITIONS

1.5

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET DROITS ACQUIS

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1**

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.2**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 100,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX **2.3** Règlement 2019-06

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur ou avant que des normes relatives à la dimension ou à la superficie des terrains aient été applicables sur le territoire de la municipalité, que ces normes aient été prévues dans un règlement municipal ou dans des mesures de contrôle intérimaire de la MRC du Val Saint-François. Un terrain ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ne confère pas de droits acquis si les conditions prévues à l'alinéa précédent ne sont pas respectées.

Le présent règlement reconnaît les privilèges au lotissement définis aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à savoir : 1) Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 11 avril 1983 soit le jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, 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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) 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 d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et;
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaire, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

2) 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 :

- a) le 11 avril 1983, soit le jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comte, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiels du cadastre;
- b) à la date applicable en vertu du paragraphe a), 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. Ceci s'applique également dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 11 avril 1983.

3) 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

VERSION ADMINISTRATIVE

matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

a) 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

b) 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 des paragraphes 1 et 2 du présent article.

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.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

2.5

Règlement 2019-06

Tout terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts dérogatoire, mais protégé par droits acquis, ou tout terrain bénéficiant d'un privilège selon l'article 2.4 du présent règlement peut être agrandi ou modifié sans le rendre plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification permette d'atténuer l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre un autre terrain ou lot dérogatoire ou d'augmenter sa dérogation.

CHAPITRE 3

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

CHAPITRE 3

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

SECTION 1

CONDITIONS GÉNÉRALES

	<u>PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE</u>	<u>3.1</u>
Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.		
	<u>TAXES MUNICIPALES</u>	<u>3.2</u>
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.		
	<u>CESSION DES RUES</u>	<u>3.3</u>
Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder l'emprise de cette rue à la Municipalité.		
	<u>PLAN DE MORCELLEMENT</u>	<u>3.4</u>
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre qu'une zone agricole ou rurale, en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.		
	<u>SERVITUDES</u>	<u>3.5</u>
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication.		

SECTION 2

REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX

ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS OU TERRAINS DE JEUX

3.6

Comme condition préalable à l'émission d'un permis relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, la propriétaire doit céder à la Municipalité à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à 5 % de la superficie de terrain comprise dans le plan proposé. L'emplacement du terrain ainsi cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux sera déterminé par le conseil municipal comme étant l'endroit qui convient le mieux à l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

À la place du terrain requis au premier paragraphe, le conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente à 5 % de la valeur du terrain.

La valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. La valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

La Municipalité ou le propriétaire peut contester devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. La contestation suivra les dispositions prévues aux articles 117.8 à 177.84 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE

Règlement 2017-07

3.7

La redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux ne s'applique pas dans les cas suivants :

VERSION ADMINISTRATIVE

- lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé;
- lorsque l'opération cadastrale vise à subdiviser un lot non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une hypothèque d'un créancier hypothécaire;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles pour des fins publiques;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble, construit ou non, déjà morcelé et décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble déjà construit;
- lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant ou un terrain protégé par droits acquis ;
- lorsque l'opération cadastrale vise le morcellement de terre agricole;
- lorsque l'opération cadastrale a pour aboutissement la création de quatre lots ou moins conforme au règlement actuel pour la construction d'immeuble et qu'il n'implique pas l'ouverture ou le prolongement de rue;
- lorsque l'opération cadastrale a pour résultat la création de lot enclavé où la construction n'est pas possible;

Tout morcellement subséquent d'un lot à l'égard duquel une redevance pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été acquittée, est soumis à l'obligation d'acquitter la redevance aux fins de parcs et terrains de jeux, sauf lorsque la redevance a été versée à l'égard d'une opération cadastrale effectuée avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

**UTILISATION DES
REDEVANCES**
Règlement 2017-07

3.8

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 3.6 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrain de jeux.

VERSION ADMINISTRATIVE

Ce fonds spécial ne peut être utilisé que pour les raisons suivantes:

- acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux;
- construire un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- acheter des terrains à des fins d'espaces naturels;
- acheter des végétaux (arbres, plantes, gazon, etc.) et les planter sur les propriétés de la municipalité.

Les terrains cédés à la municipalité en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La Municipalité peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 3.6 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

CHAPITRE 4

Normes de lotissement

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE

4.1

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

AGRANDISSEMENT D'UN LOT

4.2

Sous réserve des articles 4.1 et 4.2, un permis ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale si :

- a) la superficie et les dimensions du terrain qui fait l'objet de l'opération cadastrale sont augmentées;
- b) 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;
- c) l'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires.

SECTION 2

VOIES DE CIRCULATION

LARGEUR DES RUES

4.3

Règlement 2010-3

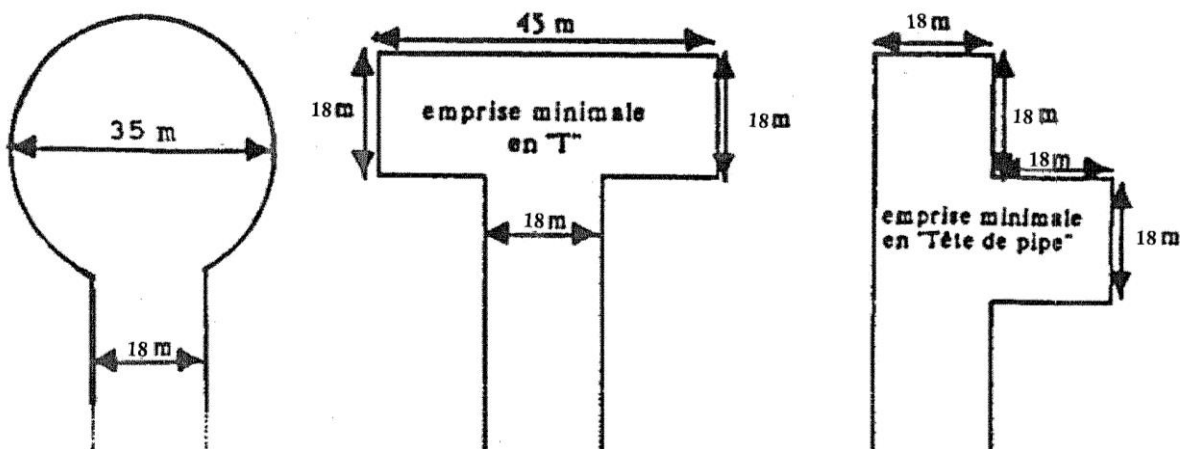
Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de 18 m (51,1 pi).

RUE SANS ISSUE

4.4

Règlement 2010-3
Règlement 2024-07

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une largeur d'emprise minimale de 18 m (51,1 pi). tel que montré ci-dessous.



La longueur maximale d'une rue sans issue est de :

- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| 230 m (755 pi) | pour lots desservis |
| 300 m (984 pi) | pour lots partiellement desservis |
| 600 m (1 968 pi) | pour lots non desservis |

**ACCÈS À UNE
RUE EXISTANTE** **4.5**

Règlement 2010-3

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 18 m (51,1 pi). L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 18 m (51,1 pi).

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 18 m (51,1 pi), s'il s'agit d'une rue montrée à l'originnaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 18 m (51,1 pi) si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 mètres.

**ACCÈS OBLIGATOIRE
À PLUS D'UNE
RUE** **4.6**

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir au moins 50 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins 2 accès à des rues existantes.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un projet qui n'est pas destiné à être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Il ne s'applique pas non plus à une nouvelle rue située sur une île.

**INTERSECTION
DES RUES** **4.7**

Toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 10° est permis. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

PENTES DE RUE **4.8**

Toute nouvelle intersection avec une voie publique doit comprendre un plateau ayant une longueur minimale de 15 m mesuré à partir des points d'intersection des lignes d'emprise qui doit être à un niveau de plus ou moins 3 % de l'intersection. De plus, les rues doivent respecter les pourcentages maximaux de pente suivants par section de rue :

- 8 %, mesuré sur toute section de 500 m;
- 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;

VERSION ADMINISTRATIVE

- 15 %, mesuré sur toute section de 100 m;
- 18 %, mesuré sur toute section de 50 m.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m (98,4 pi) d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

En aucun temps, la pente d'une rue ne doit être inférieure à 0,5 %.

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 2 m (6,5 pi).

SENTIER PIÉTONNIER **4.9**

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau permanent nommé ou un lac est de 45 m (147,6 pi) s'il y a présence de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m (246 pi) dans tous les autres cas.

RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC **4.10**

La distance minimale prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un chemin public destiné à permettre l'accès à un lac ou cours d'eau ou destiné à permettre la traversée d'un cours d'eau. Une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux chemins publics destinés à permettre la traversée d'un cours d'eau.

RESTRICTIONS POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES **4.11**

Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 55 m les unes des autres.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle intersection avec route publique numérotée doit respecter une distance minimale de 300 m d'une intersection existante dans les zones A et AF.

Toute nouvelle intersection avec une route publique numérotée doit respecter une distance minimale de 150 m d'une intersection existante dans l'affectation périmètre d'urbanisation.

La distance entre deux intersections doit être mesurée entre les limites de l'emprise des rues.

SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

**OPÉRATIONS
CADASTRALES
NON SOUMISES
AUX NORMES
MINIMALES**

4.12

L'article 4.13 ne s'applique pas à l'égard d'un terrain destiné à être utilisé pour une voie de circulation, un sentier piétonnier, un parc ou terrain de jeux, à des fins publiques ou aux fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution.

L'article 4.13 ne s'applique pas à l'égard d'une opération cadastrale visant la déclaration en copropriété d'un bâtiment.

**SUPERFICIE ET
DIMENSIONS DES
LOTS**

4.13

règlement 2011-3
règlement 2018-04

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux 1 et 2.

TABLEAU 1
(règlement 2011-3)
Superficie et dimensions minimales des lots

	Lot non desservi (ni égout ni aqueduc)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot situé dans les îlots déstructurés (ID)
Superficie minimale • m ² • pi ²	2 787 ⁽¹⁾ 30 000	1 393 ⁽²⁾ 15 000	2 787 ^(1, 4) 30 000
Largeur minimale sur la ligne avant • m • pi	45,7 150	25 82	45.7 150
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau (lot riverain) • m • pi	45,7 150	30 98	45.7 150
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain) • m • pi	50 164	50 164	60.96 ⁽⁵⁾ 200
Profondeur moyenne minimale (lot riverain) • m • pi	75 246	75 246	75 ⁽⁶⁾ 246

(1) La superficie minimale est de 3 716 m² (40 000 pi²) lorsque le terrain est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à 300 m (984 pi) d'un lac ou d'un marécage.

(2) La superficie minimale est de 1 858 m² (20 000 pi²) lorsque le terrain est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à 300 m (984 pi) d'un lac ou d'un marécage.

(3) Il s'agit de la superficie minimale et maximale. Lorsque le terrain est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à 300 m (984 pi) d'un lac ou d'un marécage.

VERSION ADMINISTRATIVE

(4) Il s'agit de la profondeur maximale correspondant à la ligne cartographique des plans des îlots déstructurés. En aucun cas, la profondeur du lot ou terrain ne doit excéder la profondeur identifiée, sauf si une décision rendue par la CPTAQ le prévoit.

(5) Il s'agit de la profondeur minimale et maximale. La profondeur maximale peut excéder la ligne cartographique des plans des îlots déstructurés pour les terrains situés à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à 300 m (984 pi) d'un lac ou d'un marécage.

TABLEAU 2

Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)

Usage	Type de construction	Superficie m ² (pi ²)	Largeur m (pi)	Profondeur ⁽¹⁾ m (pi)
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 2 logements	600 (6 458)	18,2 (60)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	480 / unité (5 167)	12 (39)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	405 (12 110)	15 (49)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation en rangée : • lot intérieur • lot extrémité	245 / unité (2 637)	7,6 (25)	30,5 (100)
		320 / unité (3 445)	10 (33)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 3 logements	540 (5 813)	18 (59)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation isolée et jumelée, 4 logements	800 (8 611)	25 (82)	35 (115)
Résidentiel	Habitation isolée ou jumelée, de plus de 4 logements	150 log. min. 800 m ² (1 615)	25 (82)	35 (115)
Résidentiel	Maison mobile	400 (4 306)	12 (39)	27 (89)
Commercial	---	1 350 (14 50)	30 (98)	45 (147,6)
Industriel	---	700 (7 535)	18 (59)	38 (125)
Public	Bâtiments publics	1 000 (10 764)	25 (82)	30,5 (100)

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau, la profondeur moyenne minimale est de 45 m (147,6 pi) minimum.

EXCEPTIONS

4.14

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes de l'article 4.13 dans les cas suivants :

- lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire pour une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441b du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- pour des fins d'implantation d'un service d'égout ou d'aqueduc;
- pour fins d'implantation de voies de circulation publique;
- lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogoire au présent règlement.

CAS PARTICULIERS

4.15

Lot de coin

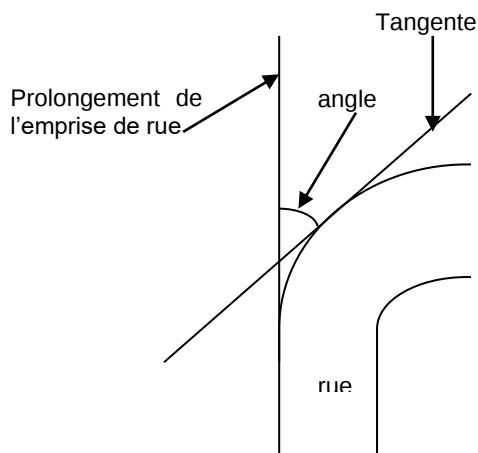
4.15.1

Dans le cas d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale identifiée au tableau 3.

Réduction de la largeur minimale

4.15.2

Pour l'application de l'article 4.13, lorsque la largeur minimale exigée sur la ligne avant est supérieure à 29 m mais inférieure ou égale à 100 m, cette largeur minimale peut être réduite jusqu'à 29 m pour les lots adjacents à un rond de virage ou à la ligne extérieure d'une rue en courbe dont l'angle de la tangente est supérieur à 45°. Cependant, la somme de la largeur de la ligne avant et de la ligne arrière ne peut être inférieure à 100 m.



	<u>Ligne électrique</u>	<u>4.15.3</u>
La profondeur minimale de tout lot adossé à une ligne de transport d'énergie de 120 kV ou plus ne doit pas être inférieure à 60 m (197 pi).		
	<u>Orientation</u>	<u>4.15.4</u>
De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue ou parallèles aux lignes du cadastre originaire.		
Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain ou pour des fins de conservation de l'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais, en aucun cas, cette non-conformité peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.		
	<u>DIMENSIONS DES ÎLOTS</u>	<u>4.16</u>
	<u>Largeur</u>	<u>4.16.1</u>
La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés.		

VERSION ADMINISTRATIVE

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le _____ 2004.

Maire

Secrétaire-trésorière

Certifiée copie conforme.