



Municipalité de
Saint-Damien

Règlement de lotissement n° 754



...apur
urbanistes | conseils

TABLE DES MATIÈRES

Règlement de lotissement n° 754	1
CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives	6
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	6
1.1.1 : Titre du règlement.....	6
1.1.2 : Abrogation	6
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti.....	6
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	6
1.1.5 : Amendement	6
1.1.6 : Adoption partie par partie.....	6
Section 1.2 : Dispositions administratives	7
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	7
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné	7
1.2.3 : Interventions assujetties.....	7
Section 1.3 : Dispositions interprétatives	8
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	8
1.3.2 : Numérotation.....	8
1.3.3 : Terminologie	9
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale	10
Section 2.1 : Dispositions générales	10
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale	10
2.1.2 : Servitudes.....	10
2.1.3 : Paiement des taxes municipales	10
2.1.4 : Obtention d'une autorisation d'accès du ministère des transports, de la mobilité durable et de l'électrification des transports.....	10
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	11
2.2.1 : Champ d'application.....	11
2.2.2 : Dispositions générales.....	11
2.2.3 : Localisation des terrains à céder	11
2.2.4 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement	11
2.2.5 : Règles de calcul.....	12
2.2.6 : Contrat notarié.....	12
CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots	13
Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues	13
3.1.1 : Dispositions générales.....	13
3.1.2 : Restrictions d'ouverture de rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.....	13

3.1.3 : Tracé des rues en fonction des contraintes naturelles	13
3.1.4 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac.....	14
3.1.5 : Tracé des rues à proximité d'un milieu humide.....	14
3.1.6 : Tracé des rues à proximité d'une zone exposée aux glissements de terrain	14
3.1.7 : Largeur des rues.....	15
3.1.8 : Pente des rues	15
3.1.9 : Angles d'intersection	15
3.1.10 : Distances des axes d'intersection	16
3.1.11 : Distances avec le réseau routier supérieur	16
3.1.12 : Rayon de courbure.....	16
3.1.13 : Rues en cul-de-sac.....	16
3.1.14 : Rues en demi-cercle	16
3.1.15 : Rues en tête de pipe	16
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots.....	18
3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot	18
3.2.2 : Dispositions particulières applicables aux terrains situés en forte pente	18
3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains situés dans les zones rurales	19
3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle	19
3.2.5 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue ...	19
3.2.6 : Dispositions particulières applicables à un lot situé dans une zone exposée au mouvement de terrain.....	19
3.2.7 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot	19
3.2.8 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot	19
3.2.9 : Forme des lots	22
3.2.10 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	22
Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots.....	24
3.3.1 : Largeur des îlots	24
3.3.2 : Orientation des îlots	24
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires.....	25
Section 4.1 : Dispositions générales.....	25
4.1.1 : Champ d'application	25
4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	25
4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	26
Section 4.2 : Privilèges au lotissement.....	28
4.2.1 : Terrain vacant non conforme.....	28
4.2.2 : Terrain bâti non conforme	28
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme	28
CHAPITRE 5 : Dispositions finales	30
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	30
5.1.1 : Contraventions et pénalités.....	30

5.1.2 : Recours civil	30
5.1.3 : Entrée en vigueur.....	30

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 754.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 384, intitulé « Règlement de lotissement », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

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

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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

1.1.5 : Amendement

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

1.1.6 : Adoption partie par partie

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

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

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

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

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

1.2.3 : Interventions assujetties

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

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

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

1.3.2 : Numérotation

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

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

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

CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

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

2.1.2 : Servitudes

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

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

2.1.3 : Paiement des taxes municipales

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

2.1.4 : Obtention d'une autorisation d'accès du ministère des transports, de la mobilité durable et de l'électrification des transports.

Le cas échéant, pour une demande de permis de lotissement concernant un nouveau lotissement sur un terrain non construit ou riverain dont l'accès se fait à partir de la route 347, la demande de permis doit être accompagnée d'une autorisation d'accès du ministère des transports, de la mobilité durable et de l'électrification des transports.

Tout projet de lotissement impliquant la création de 10 lots ou plus, situé en partie ou en totalité à une distance de 250 mètres ou moins de la route 347, est soumis à cette même obligation. Cette obligation ne s'applique pas là où la limite de vitesse de base affichée est de 50 km/h ou moins.

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

2.2.1 : Champ d'application

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

2.2.2 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
3. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Nonobstant l'alinéa qui précède, lorsqu'une opération cadastrale est assujettie aux dispositions de la présente section et qu'elle est effectuée pour un terrain situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, telle que décrétée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la superficie du terrain devant être cédée et la somme versée ne doivent pas excéder respectivement 0,1% de la superficie et de la valeur du site établis conformément selon l'article 2.2.7 de la présente section.

2.2.3 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.2 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Saint-Damien.

2.2.4 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement

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

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement ;
3. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
4. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
5. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
6. Le terrain destiné à devenir une voie de circulation ;
7. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
8. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de Saint-Damien ;
9. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
10. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil du Québec* ;
11. Une opération cadastrale en milieu agricole.

2.2.5 : Règles de calcul

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon la valeur marchande déterminée au moment de la demande .

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non.

Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

2.2.6 : Contrat notarié

Les frais de contrat de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge de la Municipalité et les frais d'arpentage sont à la charge du cédant.

CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

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

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

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

3.1.2 : Restrictions d'ouverture de rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, à l'exception des zones VD, l'ouverture de rue publique ou privée ou leur prolongement est interdit.

Nonobstant le précédent alinéa, le bouclage de rues existantes dans les zones R et VC est autorisé aux conditions suivantes ::

1. La distance entre les deux rues est d'au maximum 500 mètres ou la rue existante fait déjà le tour d'un lac sur 75 % et plus de son périmètre ;
2. Si une caractérisation environnementale révèle la présence de contraintes naturelles ou topographiques dans le tracé prévu, une longueur supplémentaire de 499 mètres est autorisée à la distance initiale de 500 mètres pour procéder au bouclage des rues existantes à l'extérieur desdites aires de contraintes.

La construction d'une nouvelle rue dans les limites d'un cadastre de rue publié au Bureau de la publicité des droits avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée, si une fois construite celle-ci est conforme à la réglementation municipale applicable et qu'elle se raccorde à une rue existante.

Le bouclage de la rue entre les chemins des Plages et du Coteau-du-Lac est prohibé.

3.1.3 : Tracé des rues en fonction des contraintes naturelles

Le tracé des collectrices et des rues locales doit éviter les milieux humides, les secteurs boisés et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, éboulis et aux affaissements.

Le tracé des voies de circulation doit respecter les boisés et rangées d'arbres et suivre un tracé parallèle ou oblique aux lignes de niveaux, particulièrement dans les secteurs de fortes pentes, afin d'éviter les problèmes d'érosion et d'instabilité des sols.

3.1.4 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 45 mètres pour les secteurs desservis (aqueduc et égout) et de 60 mètres pour les secteurs non desservis (sans aqueduc ni égout) ou partiellement desservis (aqueduc ou égout).

Ces distances peuvent toutefois être réduites dans les cas suivants et selon les modalités qui y sont prescrites :

1. Lorsqu'une voie est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite jusqu'à 20 mètres;
2. Lorsque les conditions particulières du sol ou les conditions topographiques ne permettent vraiment pas à la voie d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75 %, sans jamais toutefois être inférieure à 15 m;
3. Lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une voie existante, la distance minimale peut être réduite de manière à rejoindre cette voie existante, mais la nouvelle voie à construire doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux afin d'atteindre la voie existante sur la plus courte distance possible, et ce, de façon à viser le respect des présentes normes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent également pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* et les règlements qui en découlent.

Tout projet routier qui est situé à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 m, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MDDELCC conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

3.1.5 : Tracé des rues à proximité d'un milieu humide

Toute opération cadastrale aux fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté aux fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que de *la Loi sur la qualité de l'environnement*.

3.1.6 : Tracé des rues à proximité d'une zone exposée aux glissements de terrain

La construction d'une rue publique ou privée est interdite dans une zone à risque élevé ou moyen aux endroits suivants lorsqu'elle est réalisée à proximité d'un talus d'une hauteur égale ou supérieure à cinq (5) mètres et ayant une pente dont l'inclinaison est supérieure à 36% ou lorsqu'elle est à proximité d'un talus d'une hauteur égale ou supérieure à cinq (5) mètres et ayant une pente dont l'inclinaison est égale ou supérieure à 25% et inférieure à 36% avec cours d'eau à la base :

1. Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres;
2. À la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une demie fois la hauteur du talus, au minimum 5 mètres jusqu'à concurrence de 15 mètres.

Malgré le principe d'interdiction mentionné précédemment, la construction d'une nouvelle rue peut être autorisée par l'appui d'une expertise géotechnique démontrant que l'intervention peut être réalisée sans risque dans la zone à risque de mouvement de terrain, selon les exigences prévues à l'article 7.5.4 du règlement de zonage numéro 753.

3.1.7 : Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est de :

1. Rue locale : 15 mètres ;
2. Collectrice : 20 mètres.

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 1 mètre. La largeur minimale de la piste cyclable est de 1,5 mètre. Toutefois, l'emprise des rues publiques existantes et celle des rues privées existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être inférieures à largeur minimale indiquée plus haut. Ces rues sont citées en annexe du *Règlement sur les permis et certificats*.

3.1.8 : Pente des rues

Les conditions suivantes s'appliquent pour la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;
2. La pente longitudinale maximale d'une rue est de 12%. Sur une longueur maximale de 150 mètres, la pente longitudinale maximale d'une rue peut atteindre 15%. Dans ce dernier cas, la rue doit être, sur ce tronçon dont la pente excède 12%, recouverte d'un mélange bitumineux posé à chaud afin d'obtenir une traction adéquate pour le passage des véhicules d'urgence (pompiers, ambulance, police);
3. Aux intersections, la pente longitudinale maximale d'une rue est de 5% sur une distance de 30 mètres du centre de l'intersection.

3.1.9 : Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 70 ° et 110 °. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °).

Les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un rayon courbé d'au moins 6 mètres afin de permettre à un véhicule lourd d'y tourner.

3.1.10 : Distances des axes d'intersection

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les axes des intersections de 2 rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 115 mètres les uns des autres.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les axes des intersections donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 135 mètres les uns des autres.

3.1.11 : Distances avec le réseau routier supérieur

Malgré le précédent article, les axes des intersections de toutes rues avec la route 347 doivent être situés à une distance minimale de :

1. 200 mètres au niveau du segment périurbain (70 – 80 km/h) ;
2. 500 mètres au niveau du segment rural (90 km/h).

3.1.12 : Rayon de courbure

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 185 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 mètres à moins de 32 mètres d'une intersection.

3.1.13 : Rues en cul-de-sac

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

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal de l'emprise est fixé à 45 mètres avec une surface carrossable d'une largeur minimale de 30 mètres en tout lieu ;
2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres.

3.1.14 : Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les 2 intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

3.1.15 : Rues en tête de pipe

Les têtes de pipe doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas 250 mètres et une voie, servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine; cette voie doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.

Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres.

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot

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

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

		Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾ :
Lot desservi :			
Périmètre urbain	Superficie minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
	Largeur minimale :		
	Profondeur minimale :		
Lot partiellement desservi			
Périmètre urbain	Superficie minimale :	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés
	Largeur minimale :	25 mètres	30 mètres
	Profondeur minimale :	30 mètres	75 mètres (lot riverain) ⁽²⁾
Extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale :	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés
	Largeur minimale :	30 mètres ⁽³⁾	30 mètres
	Profondeur minimale :	30 mètres	75 mètres (lot riverain) ⁽²⁾
Lot non desservi :			
Périmètre urbain	Superficie minimale :	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
	Largeur minimale :	50 mètres	50 mètres
	Profondeur minimale :	40 mètres	75 mètres (lot riverain) ⁽²⁾
Extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale :	4 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
	Largeur minimale :	50 mètres	50 mètres
	Profondeur minimale :	40 mètres	75 mètres (lot riverain) ⁽²⁾
<p>(1) Le corridor riverain correspond aux lots situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, mesuré à partir de la ligne des hautes eaux.</p> <p>(2) Dans le cas d'un lot non riverain situé à l'intérieur d'un secteur riverain, les dimensions minimales de lot sont établies à la grille des spécifications.</p> <p>(3) Dans le cas d'un lot partiellement desservi par le service d'aqueduc, la largeur minimale du lot est de 35 mètres.</p>			

3.2.2 : Dispositions particulières applicables aux terrains situés en forte pente

Nonobstant les dimensions minimales prévues à l'article 3.2.1, la superficie minimale d'un lot situé dans un secteur où la pente moyenne supérieure à 30 % est de 5 000 mètres carrés.

3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains situés dans les zones rurales

Nonobstant les dimensions minimales prévues à l'article 3.2.1, la superficie minimale d'un lot situé à l'intérieur d'une zone rurale et accueillant une entreprise rurale est fixée à 6 000 mètres carrés.

3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

Nonobstant les dimensions minimales prévues à l'article 3.2.1, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation la largeur minimale d'un lot dans le cas d'un terrain d'angle doit être augmentée de 7 mètres.

3.2.5 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Nonobstant ce qui précède, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe, la longueur de façade (frontage) minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite comme suit :

1. pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à trente 30 mètres, la ligne avant peut être réduite jusqu'à cinquante (50 %) pour cent de la largeur minimale requise;
2. pour une courbe ayant un rayon plus grand que trente 30 mètres, mais inférieur ou égal à 100 mètres, la ligne avant peut être réduite d'au plus vingt-cinq (25 %) pour cent de la largeur minimale requise;
3. pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres, aucune réduction de la ligne avant n'est permise.
4. pour une courbe extérieure dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la ligne avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

3.2.6 : Dispositions particulières applicables à un lot situé dans une zone exposée au mouvement de terrain

Chacune des interventions visées à l'article 7.5.3 du règlement de zonage numéro 753 est en principe interdite dans les talus et les bandes de protection, dont la largeur est précisée, au sommet et/ou à la base de ceux-ci. Malgré ce principe d'interdiction, les interventions peuvent être permises conditionnellement à la production d'une expertise géotechnique répondant aux exigences établies à l'article 7.5.4 du règlement de zonage numéro 753.

3.2.7 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot

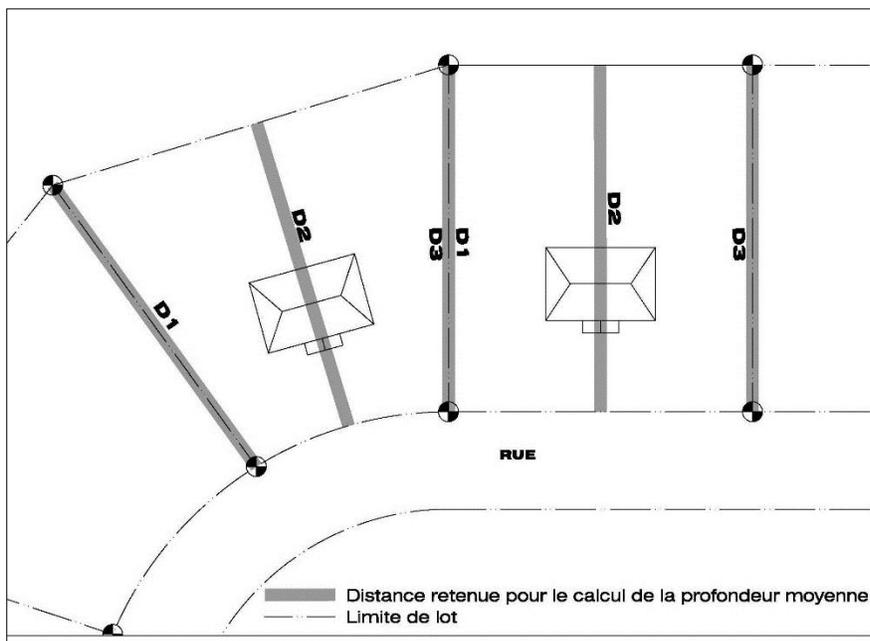
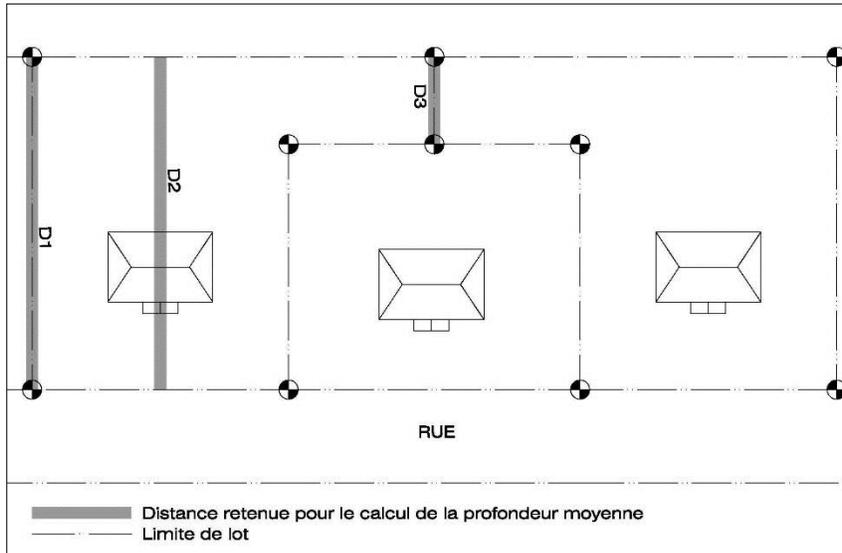
La largeur de la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 7,5 mètres.

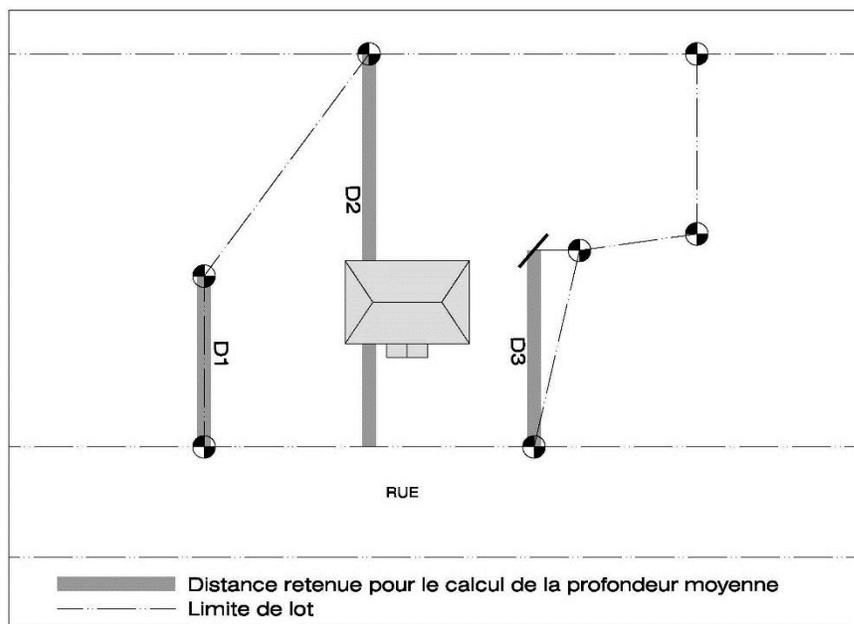
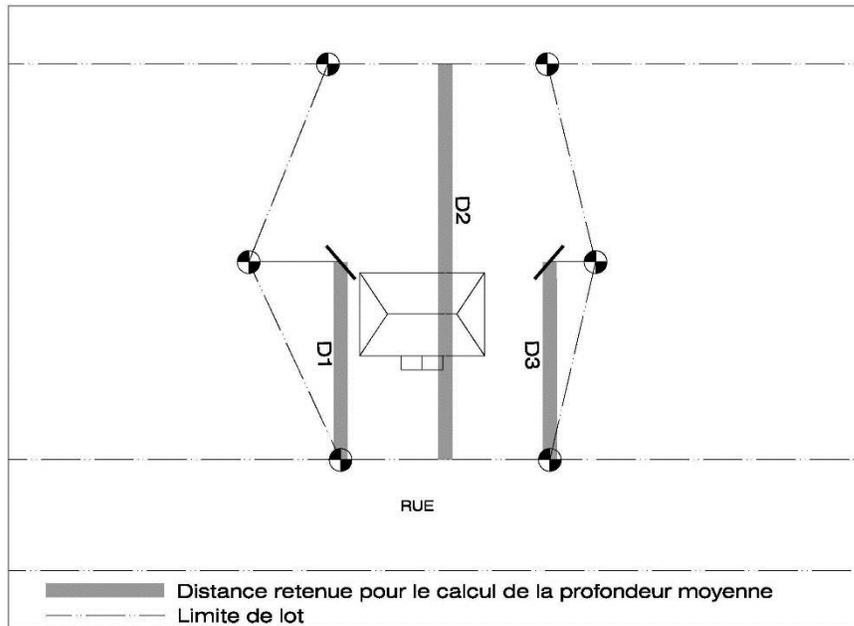
3.2.8 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

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

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

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





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

3.2.9 : Forme des lots

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

1. Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en culs-de-sac ou demi-cercle, les lignes latérales du lot pourront former angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés ;
2. Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées ;
3. Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre 2 lots ;
4. Les lots transversaux sont interdits pour les terrains servant à accueillir des constructions résidentielles.

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

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

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
 2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, incluant les usages de la classe P2 du *Règlement de zonage*, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;
 3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
 4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
 5. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
 6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci ;
 7. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis ;
-

8. Les opérations cadastrales relatives à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du permis de lotissement. Le lot fusionné (final) doit être conforme aux exigences du présent règlement.

Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots

3.3.1 : Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimale des emplacements exigée dans le présent règlement.

3.3.2 : Orientation des îlots

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

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

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

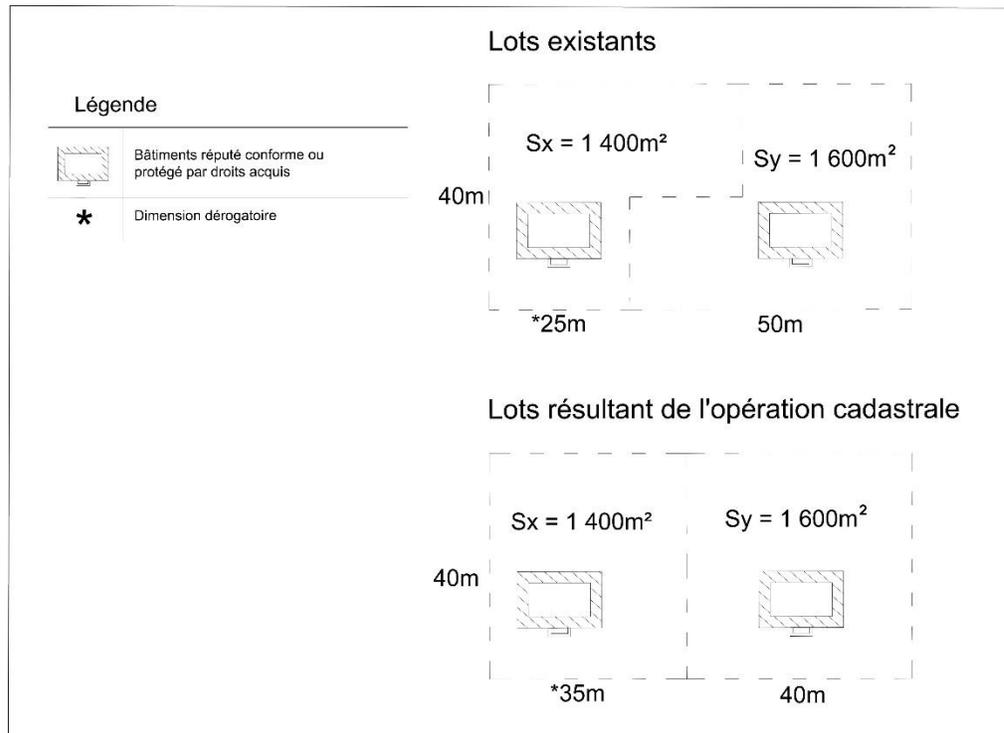
4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

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

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

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

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.



4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogoatoire protégé par droits acquis

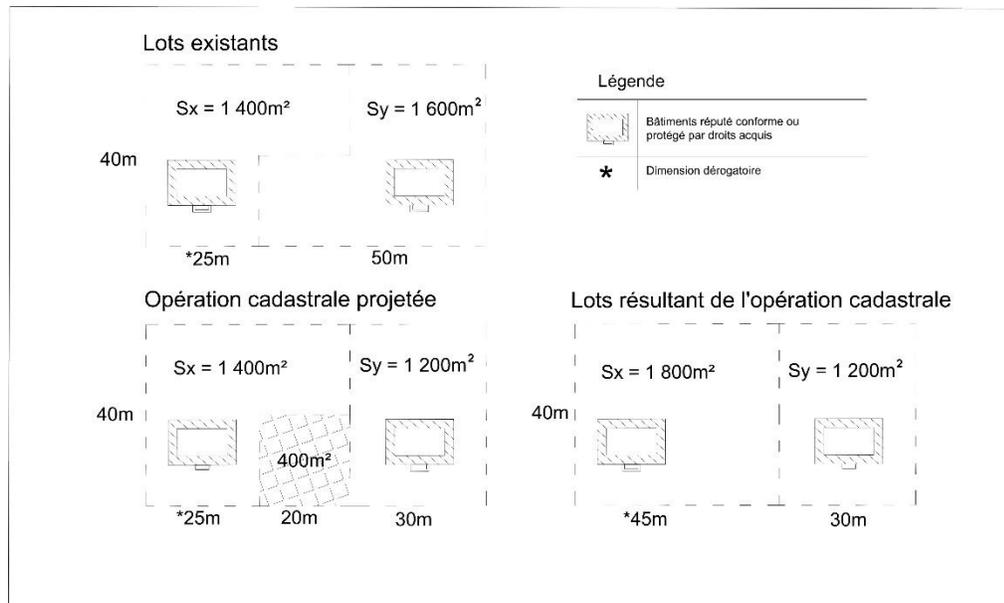
Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogoatoire protégé par droits acquis correspond une augmentation de la superficie de ce lot. L'agrandissement d'un lot dérogoatoire protégé par droits acquis n'est pas obligé de rendre ce lot conforme aux exigences minimales de lotissement indiquées au présent règlement. (Voir la figure ci-dessous)

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

1. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoatoire la longueur de façade et la profondeur conformes au présent règlement du lot visé ou d'un lot adjacent ;
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.
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogoation relative à la longueur de façade et à la profondeur du lot visé ou d'un lot adjacent lorsque ceux-ci sont dérogoatoires au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoatoire la superficie d'un lot adjacent conforme au présent règlement ;
5. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogoation relative à la superficie du lot adjacent lorsque celle-ci est dérogoatoire au présent règlement ;

6. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.



Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 13 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* où est situé le terrain ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

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

1. Le 13 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 13 avril 1983, 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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière 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. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale conformément aux normes en vigueur.

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

présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

CHAPITRE 5 : Dispositions finales

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

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

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	3 000 \$
Cas de récidive	2 000 \$	---	4 000 \$	---

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

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

5.1.2 : Recours civil

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

5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Daniel Monette, maire

Simon Leclerc, directeur général