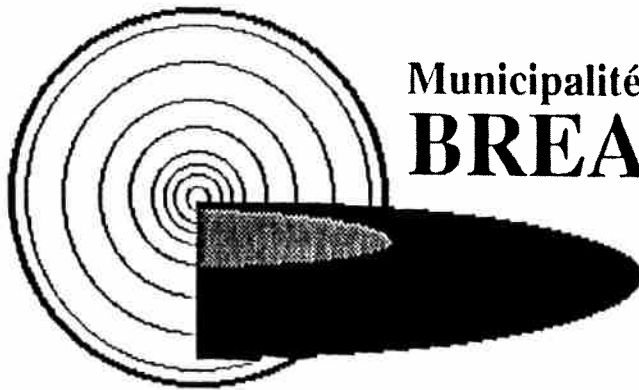




Municipalité de Sainte-Hélène de
BREAKEYVILLE

**RÈGLEMENT
DE
LOTISSEMENT**

no 201

4.4.1.1	Lots intérieurs	31
4.4.1.2	Lots d'angle	32
4.4.2	Dimension des lots pour certaines zones particulières	32
4.4.3	Lots situés sur la ligne extérieure d'une voie de circulation courbe en milieu desservi	33
4.4.4	Diminution de la profondeur et de la largeur des lots en milieu desservi	34
4.4.5	Calcul des servitudes d'aqueduc et d'égout dans les dimensions des lots en milieu desservi . . .	34
4.5	Dimension des lots en milieu partiellement desservi .	35
4.5.1	Dispositions générales	35
4.5.2	Parcelles résiduelles	35
4.6	Dimension des lots en milieu non desservi	35
4.6.1	Dispositions générales	35
4.6.2	Parcelles résiduelles	36
4.7	Dimension des lots à l'intérieur d'un couloir riverain	36
4.7.1	Dimension des lots desservis à l'intérieur d'un couloir riverain	36
4.7.2	Dimension des lots partiellement desservis à l'intérieur d'un couloir riverain	36
4.7.2.1	Dispositions générales	36
4.7.2.2	Parcelles résiduelles	37
4.7.3	Dimension des lots non desservis à l'intérieur d'un couloir riverain	37
4.7.3.1	Dispositions générales	37
4.7.3.2	Parcelles résiduelles	37
4.7.4	Cas d'exception applicables au couloir riverain . . .	37
4.7.4.1	Présence d'une voie de circulation	37
4.7.4.2	Inclusion et exclusion	37
4.8	Copropriété	37
5.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES	39
5.1	Privilèges acquis	39
5.2	Agrandissement des lots	40
5.2.1	Lots dérogatoires	40
5.2.2	Lots conformes	40
5.3	Réduction des dimensions des terrains existants et adjacents à une même voie de circulation	40
5.4	Réduction des superficies et des dimensions pour certaines zones partiellement ou non desservies à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	41
5.4.1	Dispositions générales	41
5.4.2	Condition préalable	41
5.4.3	Superficie minimale	41
6.	SANCTION	43

TABLE DES MATIERES

1.	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1	Titre et numéro du règlement	1
1.2	Abrogation des règlements antérieurs	1
1.3	But du règlement	1
1.4	Entrée en vigueur	1
1.5	Territoire et personnes touchés	1
1.6	Validité	1
1.7	Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles	1
1.8	Interprétation générale du texte	1
1.9	Unité de mesure	2
1.10	Terminologie	2
2.	CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES ET OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES . . .	19
2.1	Nécessité de l'approbation	19
2.2	Conditions préalables à l'approbation	19
2.2.1	Cession des emprises des voies de circulation	19
2.2.2	Cession pour fins de parcs et terrains de jeux . . .	19
2.2.2.1	Dispositions générales	19
2.2.2.2	Fonds spécial	20
2.2.2.3	Cas d'exception	20
2.2.2.4	Opération cadastrale de type remplacement	20
2.2.3	Servitudes des services d'aqueduc et d'égout	21
2.2.4	Servitudes de transport d'énergie et de transmission des communications	21
2.2.5	Projet de morcellement	21
2.2.6	Paieement des taxes municipales	21
2.3	Opération cadastrale prohibée	22
2.3.1	Prohibition générale	22
2.3.2	Opération cadastrale et voie de circulation projetée au plan d'urbanisme à un P.A.E. et à un P.P.U.	22
2.3.3	Opération cadastrale relative aux voies de circulation	22
2.3.4	Opération cadastrale et accroissement du caractère dérogatoire d'une construction ou d'un lot	22
2.3.5	Zone d'inondation	22
2.3.5.1	Zone d'inondation de type "A" et "B"	22
2.3.5.2	Zone d'inondation de type "C"	22
3.	DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	24
3.1	Classification des voies de circulation	24
3.2	Largeur et emprise des voies de circulation	24
3.3	Tracé des voies de circulation	24
3.3.1	Topographie	24
3.3.2	Intersection	25
3.3.3	Rayon de courbure aux intersections	27
3.3.4	Rue cul-de-sac et rue en tête de pipe	27
3.3.5	Sentiers pour piétons et pistes cyclables	28
3.4	Voies de circulation à proximité des cours d'eau . .	28
3.4.1	Milieu non desservi et partiellement desservi . . .	28
3.4.2	Milieu desservi	28
3.4.3	Exceptions	28
3.5	Voies de circulation en zone d'inondation	29
3.5.1	Zone de type "A" et "B"	29
3.5.2	Zone de type "C"	29
4.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS	30
4.1	Dimension des îlots	30
4.2	Lots enclavés	30
4.3	Service d'utilité publique et alimentation en eau potable	30
4.4	Dimension des lots en milieu desservi	31
4.4.1	Dispositions générales	31

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de Règlement de lotissement de la municipalité de Sainte-Hélène-de-Breakeyville et porte le numéro 201.

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge les règlements numéro 115 relatifs au lotissement et tout autre règlement ou partie de règlement portant sur un ou plusieurs objets du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à assurer un aménagement rationnel du territoire en fixant un ensemble de règles générales et de normes à suivre pour effectuer une opération cadastrale en conformité avec le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement de la M.R.C.

1.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux prescriptions de la loi.

1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la municipalité de Sainte-Hélène-de-Breakeyville et touche toute personne morale et toute personne physique de droit public ou de droit privé.

1.6 VALIDITÉ

Le conseil de la municipalité adopte le présent Règlement de lotissement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions dudit Règlement de lotissement continuent à s'appliquer.

1.7 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement de même que les plans de zonage du règlement de zonage en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.8 INTERPRÉTATION GÉNÉRALE DU TEXTE

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.
Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif sauf dans l'expression "ne peut" qui signifie "ne doit".

1.9 UNITÉ DE MESURE

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.10 TERMINOLOGIE

Tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle pour leur interprétation sauf pour les mots définis comme suit :

Aqueduc (réseau) :

Est considéré comme un réseau d'aqueduc, le réseau d'aqueduc municipal et tout branchement privé relié au réseau municipal, ainsi qu'un réseau privé si ce dernier est considéré conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et que son propriétaire possède un permis d'exploitation émis en vertu de ladite loi.

Arpenteur-géomètre :

Désigne un membre en règle de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

Artère :

Voie de circulation appartenant au réseau "primaire", composé des voies les plus importantes et dont la fonction est de permettre un écoulement rapide du flot de circulation d'un secteur à un autre du territoire municipal. Les artères relient généralement les collectrices entre elles et sont clairement identifiées au plan d'urbanisme.

Bâtiment :

Construction ayant un toit appuyé sur un mur ou une colonne et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des choses.

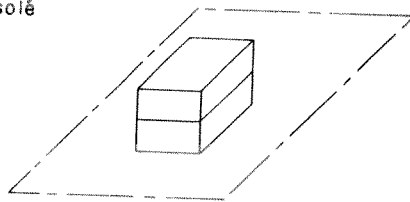
Bâtiment accessoire :

Bâtiment détaché ou annexé au bâtiment principal et situé sur le même terrain que ce dernier, destiné à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément du bâtiment principal.

Bâtiment isolé :

Bâtiment érigé sur un terrain et dégagé de tout autre bâtiment principal (voir croquis).

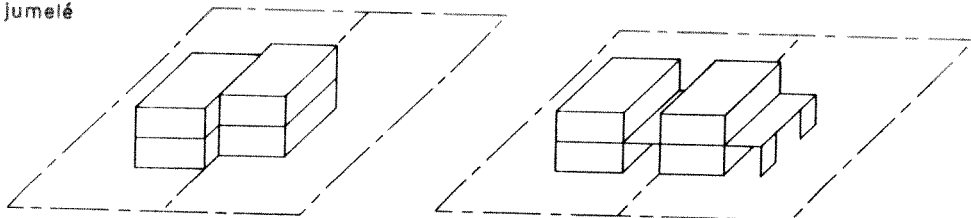
Bâtiment isolé



Bâtiment jumelé :

Deux bâtiments attenants reliés par des murs mitoyens (ou pouvant le devenir) en tout ou en partie ou par un abri d'auto (voir croquis).

Bâtiment jumelé



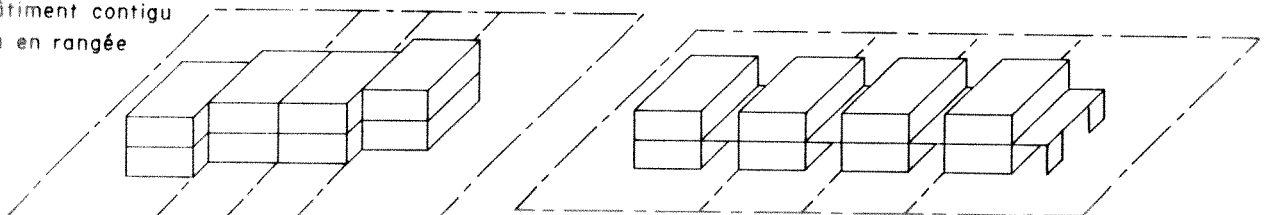
Bâtiment principal :

Le bâtiment faisant l'objet principal de l'utilisation d'un terrain et qui détermine l'usage principal. Par contre, dans le cas des complexes industriels, institutionnels, hôteliers, sportifs ou des exploitations agricoles, tous les bâtiments de plus de 75 m² de superficie sont considérés comme des bâtiments principaux. Cependant, les normes du présent règlement applicables à l'architecture et apparence extérieure des bâtiments s'appliquent uniquement aux bâtiments administratifs (ou les résidences dans le cas des exploitations agricoles).

Bâtiment contigu ou en rangée :

Ensemble composé d'au moins trois bâtiments reliés par des murs mitoyens (ou pouvant le devenir) en tout ou en partie ou par un abri d'auto (voir croquis).

Bâtiment contigu
ou en rangée



Bordure d'un lac ou d'un cours d'eau :

Voir "Couloir riverain".

Chemin privé :

Voir "Rue privée".

Collectrice :

Voie de circulation appartenant au réseau "secondaire", dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues de desserte en reliant celles-ci au réseau d'artères ou de collectrices principales, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales;

Conseil :

Désigne le Conseil de la municipalité de Sainte-Hélène-de-Breakeyville.

Couloir riverain :

Bordure d'un lac ou d'un cours d'eau protégé, tel qu'identifié sur la carte du plan de zonage et du plan d'urbanisme, qui correspond à :

- une bande de terrain d'une profondeur de 300 m calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux de tel lac;
- une bande de terrain d'une profondeur de 100 m calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux de tel cours d'eau.

Cependant, tout terrain situé dans la bande de 100 m d'un cours d'eau protégé ou de 300 m d'un lac protégé, mais séparé dudit cours d'eau ou lac par une voie de circulation (publique ou privée) n'est pas réputé faire partie du couloir riverain.

Cours d'eau :

Sont réputées cours d'eau en vertu du présent règlement les sections des rivières et des ruisseaux suivants, tel que présenté aux cartes du plan d'urbanisme et du Règlement de zonage :

- rivière Chaudière;
- ruisseau Roy;
- ruisseau St-Louis

Cul-de-sac :

Rue conçue pour être sans issue.

Égout combiné :

Une canalisation destinée au transport des eaux usées, des eaux pluviales et des eaux souterraines.

Égout pluvial :

Une canalisation destinée au transport des eaux pluviales et des eaux souterraines.

Égout sanitaire (réseau) :

Egout recueillant les eaux usées domestiques, industrielles ou autres. Est considéré comme un réseau d'égout sanitaire, le réseau d'égout sanitaire municipal, ainsi qu'un réseau privé d'égout sanitaire si ce dernier est considéré conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et que son propriétaire possède un permis d'exploitation émis en vertu de ladite loi.

Égout unitaire :

Voir "Égout combiné".

Emprise de voie de circulation :

Propriété de la municipalité ou de d'autres instances gouvernementales, ou de particuliers dans le cas d'une rue privée et affectée à une voie de circulation (y inclus l'accotement, les trottoirs ainsi que la lisière de terrain qui leur est parallèle). Le terme "lignes d'emprise" désigne les limites d'un tel espace.

Existant :

Qui existait lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Fonctionnaire désigné :

Personne nommée par résolution du conseil municipal, chargée de veiller à l'application de la réglementation d'urbanisme du territoire de la municipalité; comprend également la personne nommée à titre d'adjoint ou de remplaçant.

Habitation :

Bâtiment ou partie de bâtiment destinée à servir de logement à une ou plusieurs personnes.

Habitation bifamiliale :

Bâtiment de deux étages comprenant deux unités de logement l'une au-dessus de l'autre ayant des entrées distinctes donnant directement sur l'extérieur ou par l'intermédiaire d'un vestibule commun. Les habitations bifamiliales peuvent être de type :

- isolée :
habitation bifamiliale non adjacente, ni reliée à une autre habitation ou n'en faisant pas partie;
- jumelée :
habitation bifamiliale reliée en tout ou en partie à une autre habitation bifamiliale par un mur mitoyen (ou pouvant le devenir) ou par un abri d'auto;

- contiguë (ou en rangée) :
habitation bifamiliale faisant partie d'un groupe de trois bâtiments et plus et dont au moins un mur est mitoyen (ou pouvant le devenir) en tout ou en partie à une habitation bifamiliale adjacente ou est reliée à celle-ci par un abri d'auto;

Habitation trifamiliale :

Bâtiment de deux ou trois étages comprenant trois unités de logement ayant chacune des entrées distinctes donnant directement accès à l'extérieur, ou soit par l'intermédiaire d'un vestibule commun. Les habitations trifamiliales peuvent être de type :

- isolée :
habitation trifamiliale non adjacente, ni reliée à une autre habitation ou n'en faisant pas partie;
- jumelée :
habitation trifamiliale reliée en tout ou en partie à une autre habitation trifamiliale par un mur mitoyen (ou pouvant le devenir);
- contiguë (ou en rangée) :
habitation trifamiliale faisant partie d'un groupe de trois bâtiments et plus et dont au moins un mur est mitoyen (ou peut le devenir) en tout ou en partie à une habitation trifamiliale adjacente;

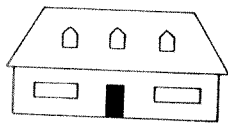
Habitation unifamiliale :

Bâtiment comprenant une seule unité de logement et destiné à loger un ménage (le logement en sous-sol n'est pas inclus dans le calcul des unités de logement). Les habitations unifamiliales peuvent être de type :

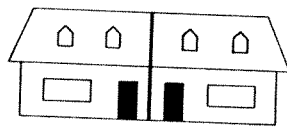
- isolée :
habitation unifamiliale non adjacente, ni reliée à une autre habitation ou n'en faisant pas partie;
- jumelée :
habitation unifamiliale reliée en tout ou en partie à une autre habitation unifamiliale par un mur mitoyen (ou pouvant le devenir) ou par un abri d'auto;
- contiguë (ou en rangée) :
habitation unifamiliale faisant partie d'un groupe de trois bâtiments et plus et dont au moins un mur est mitoyen (ou pouvant le devenir) en tout ou en partie à une habitation unifamiliale adjacente ou est reliée à celle-ci par un abri d'auto;

TYPES D'HABITATIONS

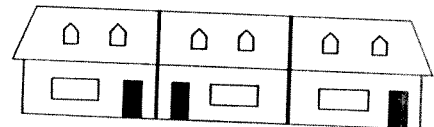
UNIFAMILIALE



Isolée

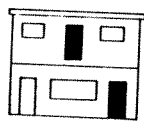


Jumelée

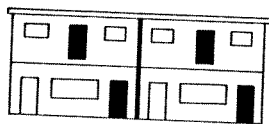


Contiguë

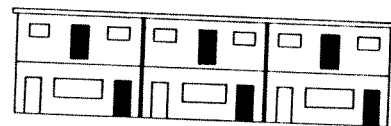
BIFAMILIALE



Isolée

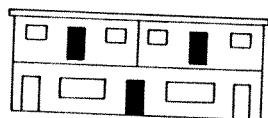


Jumelée

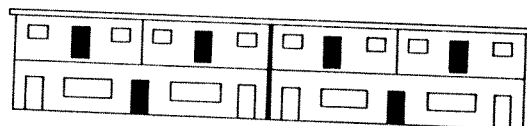


Contiguë

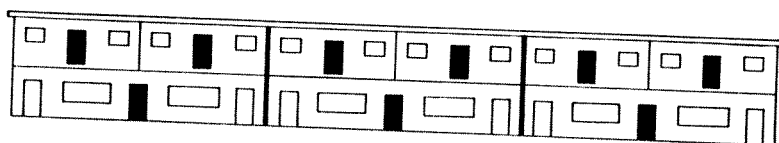
TRIFAMILIALE (2 étages)



Isolée

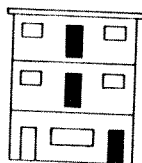


Jumelée

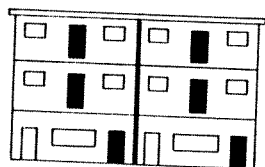


Contiguë

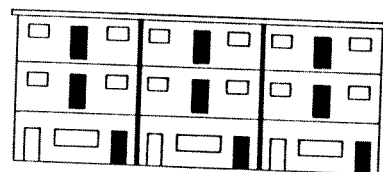
TRIFAMILIALE (3 étages)



Isolée

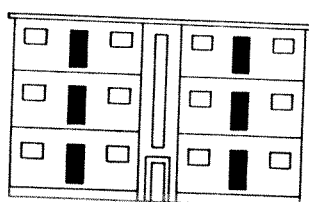


Jumelée



Contiguë

MULTIFAMILIALE



MAISON MOBILE



Ilot :

Espace bâti ou non, constitué de lots ou de terrains et délimité en tout par des voies de circulation.

Infrastructure d'utilité publique :

Toute infrastructure publique, para-publique, ou privée, et ses accessoires secondaires, vouée soit :

- à la communication (téléphone, radio, télévision);
- à l'assainissement des eaux;
- à l'alimentation en eau;
- à la distribution d'énergie.

L.A.U. :

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Largeur d'un lot ou d'un terrain :

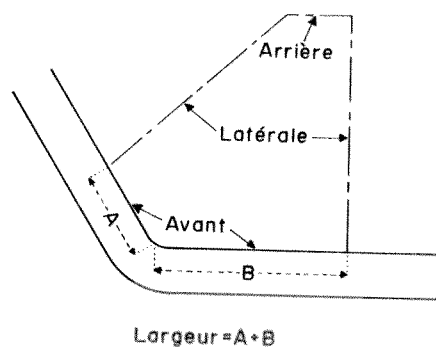
Distance entre les lignes latérales d'un lot ou d'un terrain mesurée sur la ligne avant.

Dans le cas d'un lot ou d'un terrain adjacent à un lac ou un cours d'eau protégé, la largeur doit être mesurée à la ligne naturelle des hautes eaux et à la ligne avant.

Dans le cas d'un lot d'angle :

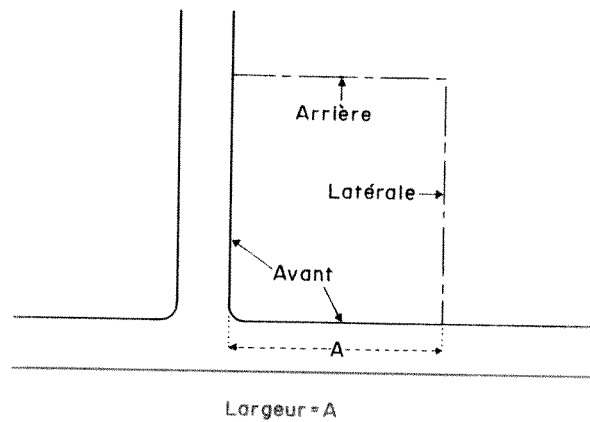
- a) Lorsqu'un lot d'angle possède une ligne arrière et deux lignes latérales différentes et non contiguës, qui ne coïncident pas avec une ligne avant, la largeur est alors mesurée sur la ou les lignes avant (voir croquis).

LARGEUR D'UN LOT D'ANGLE



- b) Lorsqu'un lot d'angle possède une ligne arrière, une ligne latérale et deux lignes avant, la largeur est alors mesurée sur la plus petite des lignes avant (voir croquis).

LARGEUR D'UN LOT D'ANGLE



Dans le cas d'un lot transversal d'angle, la largeur du lot est mesurée sur la plus petite des lignes avant.

Largeur de rue :

Distance mesurée perpendiculairement entre les lignes de rue.

Ligne arrière :

Ligne de démarcation entre deux lots ou terrains, qui n'est ni une ligne avant ni une ligne latérale; cette ligne peut être une ligne brisée, ou un point dans le cas d'un lot ou terrain triangulaire. Dans le cas d'un lot d'angle, une ligne arrière peut être considérée comme une ligne latérale en fonction de l'implantation du bâtiment (voir croquis de ligne latérale).

Ligne avant :

Ligne de démarcation entre un lot ou terrain et l'emprise d'une voie de circulation; cette ligne peut être brisée et correspond à la ligne de rue (voir croquis de ligne latérale).

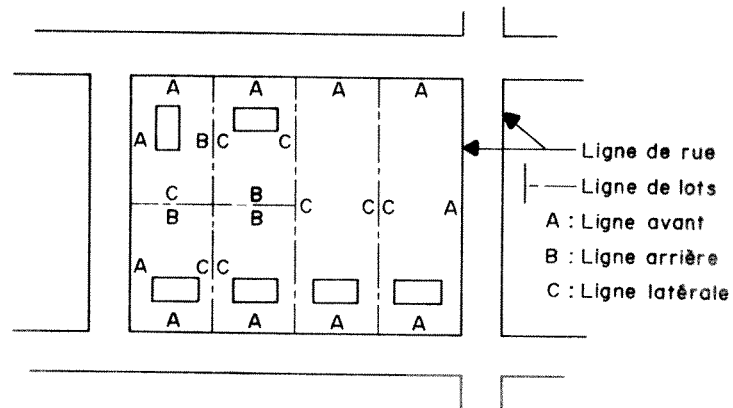
Ligne de rue ou ligne d'emprise :

Ligne séparatrice d'un lot ou d'un terrain et de l'emprise d'une voie de circulation coïncidant avec la ligne avant (voir croquis de ligne latérale).

Ligne latérale :

Ligne séparant un lot ou terrain d'un autre lot ou terrain adjacent en reliant les lignes arrière et avant dudit terrain. Dans le cas d'un lot d'angle, une ligne latérale peut être considérée comme une ligne arrière en fonction de l'implantation du bâtiment (voir croquis).

LIGNES AVANT, ARRIÈRE ET LATÉRALES



Ligne naturelle des hautes eaux :

Ligne où l'on passe d'une prédominance de plantes terrestres à une prédominance de plantes aquatiques.

Lot (subdivisé ou cadastré) :

Fond de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou au Code civil.

Lot dérogatoire :

Lot dont les dimensions et la superficie ne sont pas conformes au Règlement de lotissement.

Lot desservi :

Lot adjacent aux réseaux publics d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné existants ou lot qui sera adjacent aux réseaux publics d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné et dont le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

Est également considéré comme lot desservi un lot adjacent à des réseaux privés d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné, ou tout lot qui sera desservi par des réseaux privés d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné et pour lesquels des certificats d'autorisation d'implantation sont émis par le ministère de l'Environnement.

Lot distinct :

Voir "Lot".

Lot non desservi :

Lot non adjacent aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné.

Lot originaire :

Un fond de terre décrit par un numéro distinct sur le plan officiel du cadastre originaire.

Lot ou terrain d'angle :

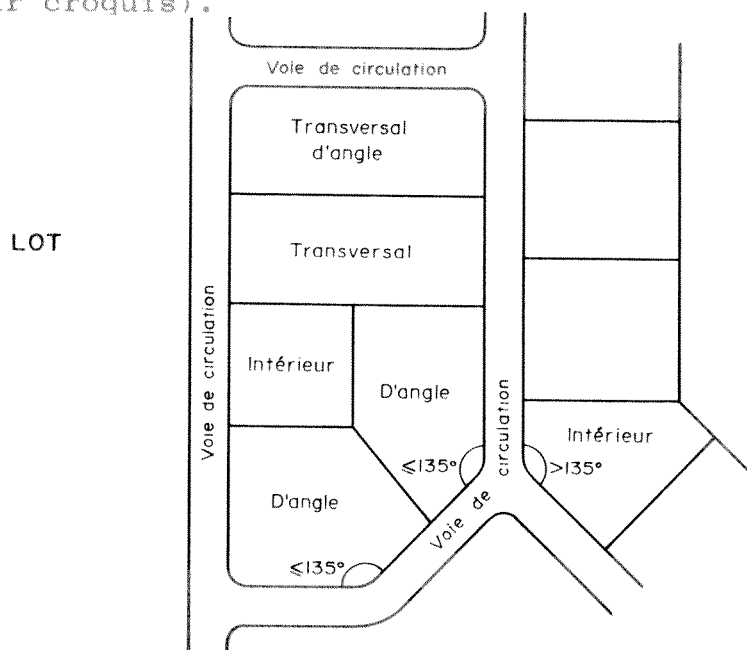
Lot ou terrain borné par une voie de circulation sur au moins deux côtés et formant, au point de rencontre de ces deux côtés, un angle égal ou inférieur à 135° (voir croquis lot transversal).

Lot ou terrain intérieur :

Lot ou terrain borné par une voie de circulation sur l'un de ses côtés seulement (voir croquis lot transversal).

Lot ou terrain transversal :

Lot ou terrain autre qu'un lot ou terrain d'angle, ayant deux lignes avant (voir croquis).



Lot ou terrain transversal d'angle :

Lot ou terrain d'angle donnant sur trois voies de circulation.

Lot partiellement desservi :

Lot adjacent à un réseau d'aqueduc ou à un réseau d'égout sanitaire ou combiné. Un réseau public d'aqueduc ou d'égout sanitaire ou combiné est réputé existant lorsque le règlement décrétant son installation est en vigueur. S'il s'agit d'un réseau privé, il est réputé existant si le certificat d'autorisation d'implantation est émis par le ministère de l'Environnement.

Lot riverain :

Est réputé lot riverain, tout lot ou partie de lot située dans la bande de protection définie par le terme "rive".

Lotissement :

Morcellement d'un terrain en un ou plusieurs lots au moyen d'une opération cadastrale.

Maison mobile :

Habitation conçue pour être transportable et pouvant être installée sur des poteaux, piliers ou sur une fondation permanente.

Toute maison mobile doit avoir une largeur minimale de 3,7 m et une longueur minimale de 14,6 m. Toute construction de ce type, de dimensions inférieures, est considérée comme une roulotte.

Milieu desservi :

L'ensemble des zones pour lesquelles l'émission du permis de construction est assujettie à la présence de réseau d'aqueduc et d'égout en bordure de la voie de circulation où la construction est projetée.

Milieu non desservi :

L'ensemble des zones pour lesquelles l'émission de permis de construction n'est pas assujettie à la présence de réseau d'aqueduc ou d'égout en bordure de la voie de circulation où la construction est projetée.

Milieu partiellement desservi :

L'ensemble des zones pour lesquelles l'émission du permis de construction est assujettie à la présence de réseau d'aqueduc ou d'égout en bordure de la voie de circulation où la construction est projetée.

Morcellement :

Division d'un immeuble en plusieurs terrains vendus ou cédés à des propriétaires différents.

Mur mitoyen :

Mur de séparation servant ou destiné à servir en commun à des bâtiments jumelés ou contigus. Le mur mitoyen est érigé à la limite de propriété séparant deux lots.

Opération cadastrale :

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéro de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., C. C-1) ou des articles 2174, 2174a, 2174b ou 2175 du Code civil.

Ouvrage :

Tout travail ayant pour effet une modification ou transformation de l'état d'un site ou d'un bâtiment.

P.A.E. :

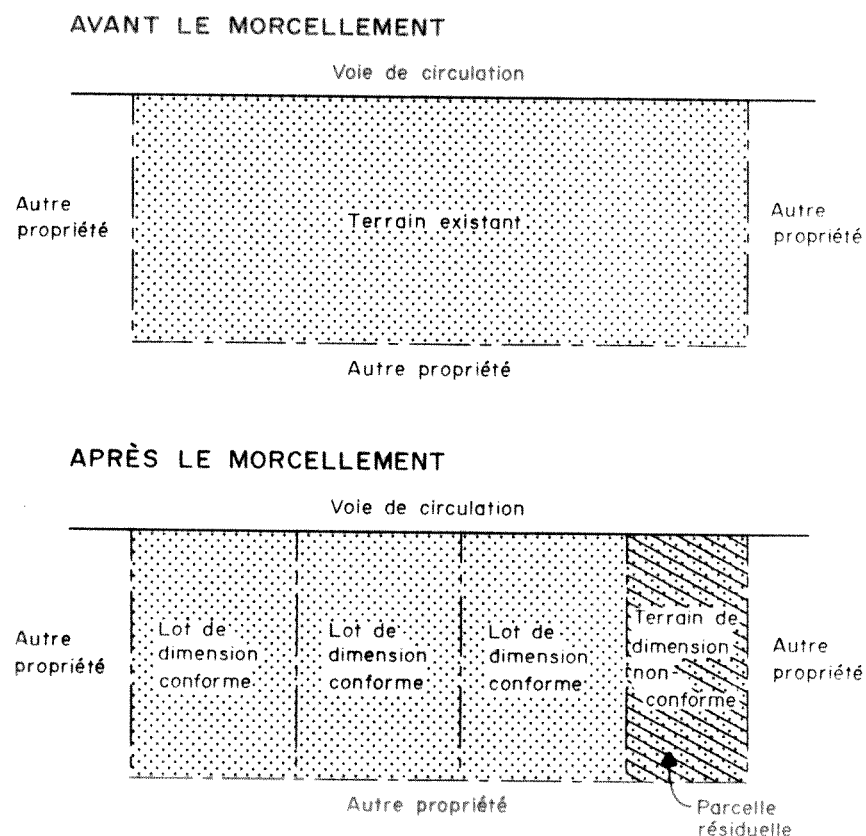
Plan d'aménagement d'ensemble selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

P.P.U. :

Programme particulier d'urbanisme tel que défini à l'article 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Parcelle résiduelle :

Résidu de terrain aux dimensions inférieures à celles prescrites par le règlement de lotissement et enclavé par d'autres propriétés ou voies de circulation, résultant d'un morcellement conforme à la réglementation de lotissement sur un lot ou terrain existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement (voir croquis).



Plan d'urbanisme :

Désigne le plan d'urbanisme de la municipalité, adopté conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, et portant le numéro 501 et ses amendements subséquents.

Plan relatif à une opération cadastrale :

Projet d'opération cadastrale soumis pour approbation au fonctionnaire désigné.

Profondeur d'un lot ou d'un terrain :

Distance moyenne entre la ligne avant et la ligne arrière d'un lot ou d'un terrain.

Réglementation d'urbanisme :

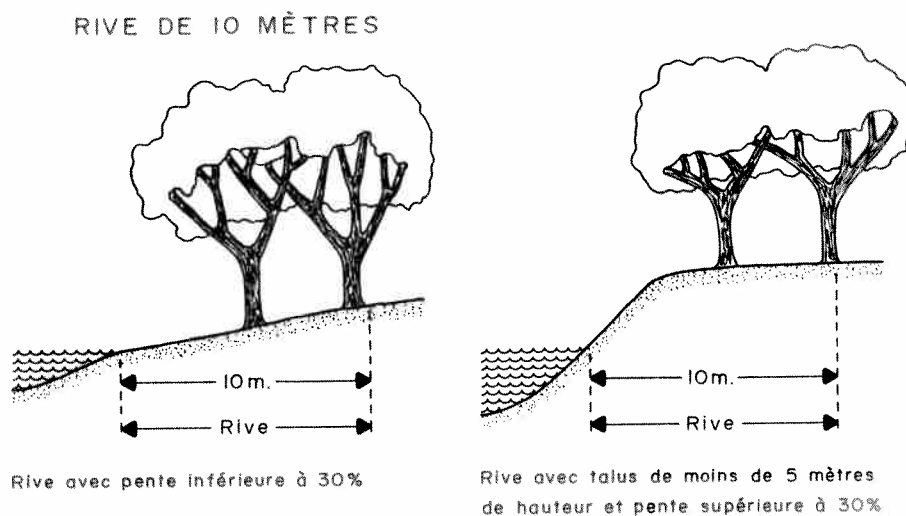
L'ensemble des règlements adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et leurs amendements.

Rive :

Bande de protection au sens du présent règlement qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux, et qui se définit en fonction de la pente :

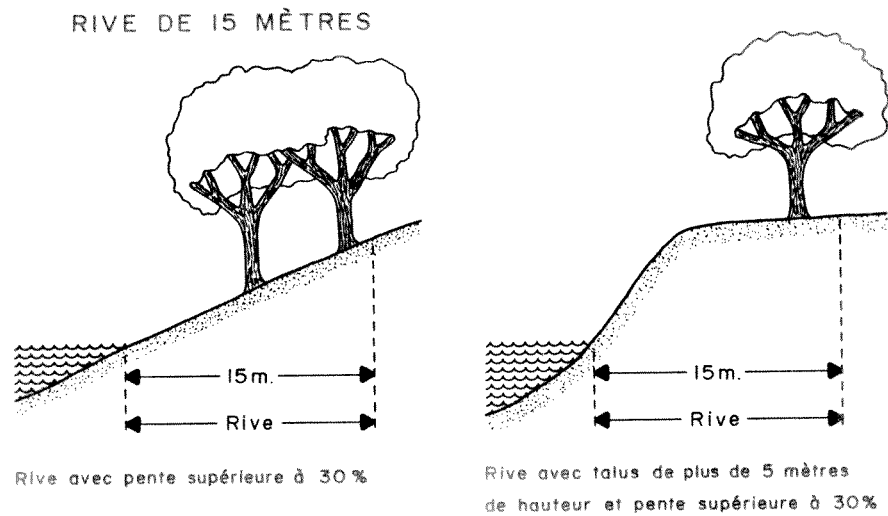
-1^{er} cas : la rive a 10 m de profondeur :

- a) lorsque la pente est inférieure à 30% ou
- b) lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de moins de 5 m de hauteur.



-2^e cas : la rive a 15 m de profondeur :

- a) lorsque la pente est continue et supérieure à 30% ou
- b) lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de plus de 5 m de hauteur (voir croquis).



Rue locale :

Voie de circulation appartenant au réseau "tertiaire", dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé discontinu ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

Rue privée (ou chemin privé) :

Voie de circulation donnant accès à un ou plusieurs lots ou terrains et de propriété privée.

Rue publique (ou chemin public) :

Toute voie de circulation dont l'emprise est propriété de la municipalité et déclarée rue publique

et

toute voie de circulation qui appartient au Gouvernement du Québec ou du Canada et sur laquelle est autorisée la libre circulation des biens et des personnes.

Sentier pour piétons :

Passage public réservé à l'usage des piétons; les bicyclettes peuvent toutefois être autorisées à y circuler.

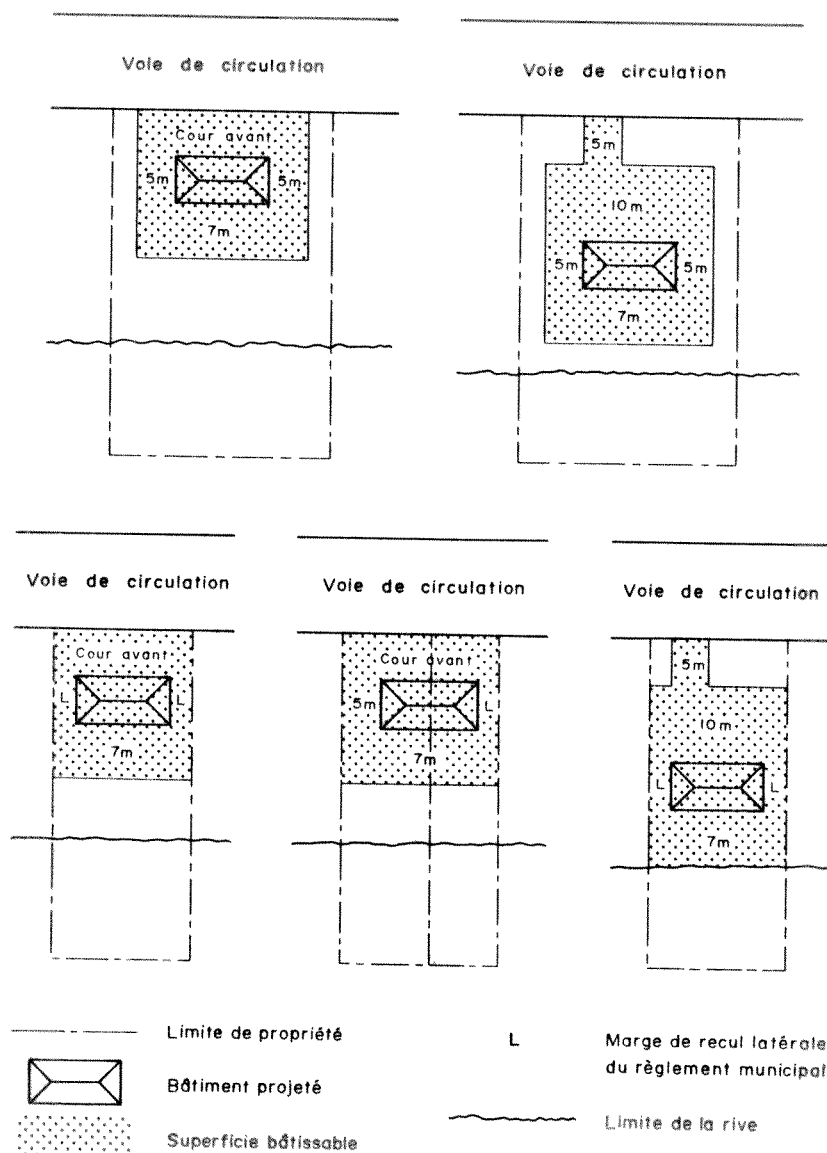
Superficie bâissable pour la zone à risques d'inondation :

Espace situé autour du bâtiment principal projeté et dont les dimensions sont les suivantes :

- à l'avant du bâtiment principal projeté : la superficie bâissable s'étend sur l'ensemble de la cour avant. Cependant, la superficie bâissable dans la cour avant n'excède pas une profondeur de 10 m calculée à partir du mur avant du bâtiment principal; de plus, cette superficie bâissable dans la cour avant n'excède pas une largeur de 5 m calculée de chaque côté du bâtiment principal (ou s'arrête à la ligne latérale);
- sur les côtés du bâtiment principal projeté : la superficie bâissable s'étend dans chaque cour latérale jusqu'à une profondeur de 5 m, ou jusqu'à la ligne latérale, sans être inférieure à la marge de recul latérale prescrite par le règlement municipal. Dans le cas des bâtiments jumelés, la superficie bâissable du côté du mur mitoyen (ou pouvant logiquement le devenir) est égale à zéro;
- à l'arrière du bâtiment principal projeté : la superficie bâissable s'étend sur une distance de 7 m calculée à partir du mur arrière du bâtiment principal projeté. Cette superficie bâissable dans la cour arrière n'excède pas une largeur de 5 m calculée de chaque côté du bâtiment principal (ou s'arrête à la ligne latérale).

Lorsque la superficie bâissable n'est pas adjacente à une voie de circulation, elle doit être reliée à ladite voie de circulation au moyen d'un accès d'une largeur minimale de 5 m; cet accès doit être à une élévation égale ou supérieure à la zone à risques d'inondation.

La superficie bâissable ne doit jamais empiéter dans la rive. En l'absence de bâtiment projeté lors de l'émission du permis de lotissement, on doit figurer un bâtiment dont les dimensions minimales seraient de 7 m de largeur et de 12 m de longueur, afin de déterminer la superficie bâissable.



Terrain :

Terme utilisé pour désigner une même propriété. Un terrain peut être formé :

- de plusieurs parcelles adjacentes, subdivisées ou non subdivisées;
- d'une seule parcelle non subdivisée (non cadastrée).

Dans tous les cas, quand une voie de circulation publique traverse une propriété, chaque emprise de cette voie de circulation devient une limite de ce terrain.

Terrain à bâtir :

Terrain rencontrant les exigences du Règlement de lotissement relativement aux dimensions et à d'autres critères et devant se conformer à toutes les autres exigences propres à la zone où il est situé.

Terrain desservi :

Terrain adjacent aux réseaux publics d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné existants ou terrain qui sera adjacent aux réseaux publics d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné et dont le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

Est également considéré comme terrain desservi un terrain adjacent à des réseaux privés d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné, ou tout terrain qui sera desservi par des réseaux privés d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné et pour lesquels des certificats d'autorisation d'implantation sont émis par le ministère de l'Environnement.

Terrain non desservi :

Terrain non adjacent aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné.

Terrain partiellement desservi :

Terrain adjacent à un réseau d'aqueduc ou à un réseau d'égout sanitaire ou combiné. Un réseau public d'aqueduc ou d'égout sanitaire ou combiné est réputé existant lorsque le règlement décrétant son installation est en vigueur. S'il s'agit d'un réseau privé, il est réputé existant si le certificat d'autorisation d'implantation est émis par le ministère de l'Environnement.

Usage principal :

Fin pour laquelle un terrain (ou une partie de terrain), un bâtiment (ou une partie de bâtiment) est utilisé, occupé ou destiné.

Véhicule :

Véhicule routier au sens du Code de la sécurité routière, sauf une motoneige, un véhicule tout terrain et un tracteur de ferme.

Voie de circulation :

L'expression "voie de circulation" signifie tout endroit ou structure affectée à la circulation des véhicules.

Zone :

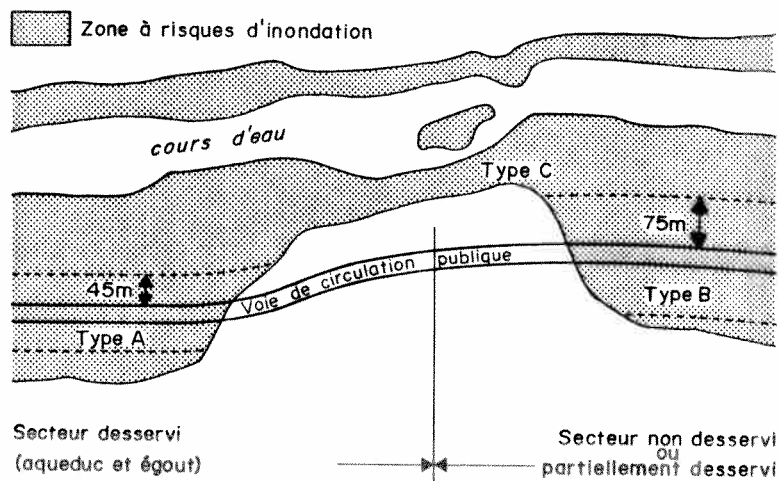
Toute partie de territoire municipal délimité par règlement, où la construction, le lotissement et l'usage des terrains et bâtiments sont réglementés. Les zones sont illustrées à la carte du plan de zonage qui fait partie intégrante du présent règlement.

Zone d'inondation :

Pour fins d'application du présent règlement, trois (3) types de zones à risques d'inondation sont définis, à savoir :

- type "A" :
zone à risques d'inondation identifiée par le plan d'urbanisme et apparaissant sur le plan de zonage et située à moins de 45 m d'un chemin public ou d'une voie de circulation publique existante et desservie par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et/ou combiné;
- type "B" :
zone à risques connus d'inondation identifiée par le plan d'urbanisme et apparaissant sur le plan de zonage et située à moins de 75 m d'un chemin public ou d'une voie de circulation publique non desservie ou partiellement desservie par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ou combiné;
- type "C" :
autre zone à risques d'inondation non précédemment énumérée (voir croquis).

CROQUIS ILLUSTRANT LES ZONES DE TYPE A, B ET C



2. CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES ET OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale doit au préalable soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoie ou non des voies de circulation.

Ce plan doit être conforme aux dispositions du présent règlement et aux dispositions du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, lotissement et construction.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION

2.2.1 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit s'engager par écrit à céder ou avoir déjà cédé à la municipalité l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques de même que les sentiers piétons, pistes cyclables et places publiques.

2.2.2 CESSION POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX

2.2.2.1 Dispositions générales

Comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à une opération cadastrale visée au paragraphe 8 du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, tout propriétaire doit verser une somme représentant 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi.

Si le conseil en fait la demande, le propriétaire doit, en lieu et place du versement de cette somme d'argent et aux mêmes conditions, s'engager à céder à la municipalité par acte notarié une superficie de terrain représentant 10% du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs ou terrains de jeux.

Si le conseil en fait la demande, le propriétaire doit, en lieu et place du versement de cette somme d'argent ou de la cession de ce terrain et aux mêmes conditions, verser une partie en argent et s'engager à céder une partie en terrain, le tout représentant une combinaison de 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi et du terrain compris dans le plan.

2.2.2.2 Fonds spécial

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains cédés à la municipalité en vertu du présent règlement ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

La municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent règlement s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit en être versé dans le fonds spécial prévu à cet effet.

2.2.2.3 Cas d'exception

Ne sont pas soumis aux exigences du présent article 2.2.2.1 les cas suivants :

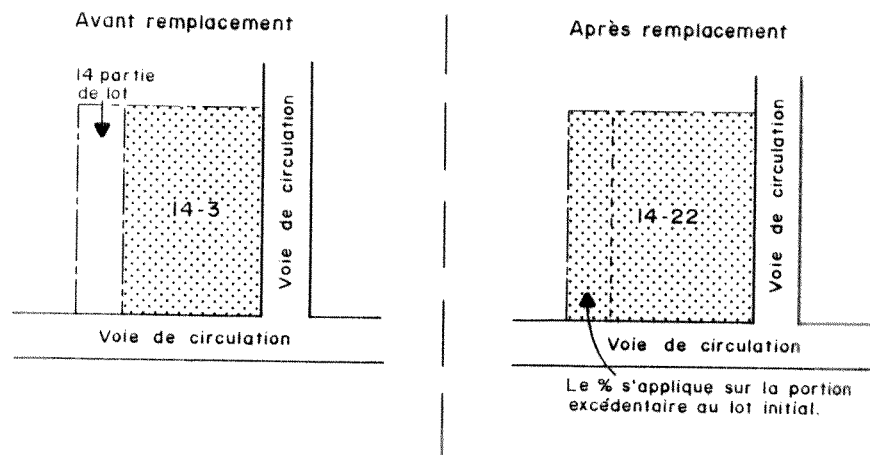
- a) les terrains dont une superficie ou une somme a déjà été exigée et cédée à la municipalité, conformément à la réglementation de lotissement alors en vigueur;
- b) toute nouvelle identification cadastrale de terrains bâtis, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- c) toute nouvelle identification de lots déjà subdivisés, mais qui deviennent "PARTIE DE LOT" par suite d'expropriation (ou acquisition de gré à gré) pour fins d'utilité publique;
- d) toute opération cadastrale d'annulation et de correction d'un lot;
- e) une opération cadastrale en zone agricole (LPTAQ), à l'exclusion de celle requise à des fins d'utilisation résidentielle, non reliée à un usage agricole, commercial et industriel et applicable uniquement aux superficies utilisées à ces fins.

2.2.2.4 Opération cadastrale de type remplacement

Tel que spécifié à l'article 2.2.2.1, les exigences du présent règlement concernant la cession pour fins de parcs et terrains de jeux ne s'appliquent pas à une opération cadastrale de type remplacement, sauf dans le cas suivant :

Lorsque ladite opération cadastrale a pour résultat la création d'un nouveau lot dont la superficie est supérieure à la superficie initiale du lot remplacé, auquel cas les dispositions du présent règlement visant la cession pour fins de parcs et terrains de jeux s'appliquent sur cette superficie excédentaire du lot initial remplacé (voir croquis).

OPÉRATION CADASTRALE DE TYPE REMPLACEMENT



2.2.3 SERVITUDES DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit s'engager à identifier et subdiviser les servitudes existantes ou requises pour l'installation et le raccordement des services d'aqueduc et d'égout.

2.2.4 SERVITUDES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit indiquer sur un plan annexé, montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage et l'installation de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.5 PROJET DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par l'opération cadastrale et lui appartenant.

2.2.6 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la municipalité exige que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

2.3.1 PROHIBITION GÉNÉRALE

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent Règlement de lotissement est prohibée.

2.3.2 OPÉRATION CADASTRALE ET VOIE DE CIRCULATION PROJETÉE AU PLAN D'URBANISME A UN P.A.E. ET A UN P.P.U.

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation, pistes cyclables, sentiers pour piétons ou places publiques prévu au plan d'urbanisme, à un P.A.E. ou à un P.P.U. est prohibée.

2.3.3 OPÉRATION CADASTRALE RELATIVE AUX VOIES DE CIRCULATION

Toute catégorie d'opérations cadastrales relatives aux voies de circulation, pistes cyclables, sentiers pour piétons ou places publiques et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au Règlement de lotissement et le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme, à un P.A.E. ou un P.P.U. est prohibée.

2.3.4 OPÉRATION CADASTRALE ET ACCROISSEMENT DU CARACTERE DÉROGATOIRE D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN LOT

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire de l'implantation d'une construction existante ou d'un lot existant est prohibée.

2.3.5 ZONE D'INONDATION

2.3.5.1 Zone d'inondation de type "A" et "B"

Toute opération cadastrale concernant un terrain à construire est prohibée dans les zones d'inondation de type "A" et "B", sauf si la superficie bâissable du terrain dans une telle zone est surélevée à une hauteur de 0,20 m au-dessus de la cote d'élévation de la zone d'inondation.

Les opérations cadastrales concernant les usages d'intérêt public et l'identification cadastrale des terrains déjà bâtis ou occupés par un bâtiment ou un usage principal ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

2.3.5.2 Zone d'inondation de type "C"

Toute opération cadastrale est prohibée dans les zones d'inondation de type "C", sauf :

- a) pour les usages d'intérêt public incluant les emprises d'utilité publique;
- b) pour les terrains déjà bâtis à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et occupés par un bâtiment, ou un usage principal;
- c) pour les cas prévus à l'article 256.1, .2, .3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- d) dans le cas où le secteur fait partie du programme de réforme cadastrale du Québec.
- e) dans le cas où une partie de terrain est située dans la zone de type "C", mais fait partie intégrante d'un terrain ayant une superficie bâtable située dans une zone de type "A" ou "B" qui soit conforme aux dispositions de l'article 2.3.5.1; dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi, les superficies minimales exigées par le présent règlement doivent entièrement être comprises dans la zone "B" ou dans une zone non-inondable.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

3.1 CLASSIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION

Toute voie de circulation publique apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être classifiée en référence au tracé et à la fonction prévue au plan d'urbanisme et suivant une des trois catégories prévues ci-après :

- rue locale : voie de circulation appartenant au réseau "tertiaire", dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise, un tracé discontinu ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile;
- collectrice : voie de circulation appartenant au réseau "secondaire", dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues de desserte en reliant celles-ci au réseau d'artères ou de collectrices principales, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales;
- artère et route régionale : voie de circulation appartenant au réseau "primaire", composé des voies les plus importantes et dont la fonction est de permettre un écoulement rapide du flot de circulation d'un secteur à un autre du territoire municipal. Les artères relient généralement les collectrices entre elles et sont clairement identifiées au plan d'urbanisme.

3.2 LARGEUR ET EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Sauf indication contraire inscrite ou spécifiée au plan d'urbanisme, toute nouvelle voie de circulation ou prolongement de voie existante (prévue à un plan relatif à une opération cadastrale), doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale d'emprise en mètres

Rue locale :	15 m
Collectrice :	18 m
Artère :	23 m

3.3 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

Sauf pour un tracé contraire inscrit ou spécifié au plan d'urbanisme, le tracé des voies de circulation doit répondre à toutes les exigences des articles 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 et 3.3.4.

3.3.1 TOPOGRAPHIE

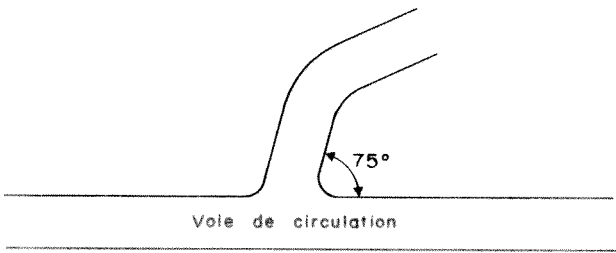
La pente maximale des voies de circulation ne devra pas être supérieure à :

- 5% pour toute artère;
- 8% pour toute collectrice;
- 10% pour toute rue locale, sans toutefois être supérieure à 7% à 35 m d'une intersection.

3.3.2 INTERSECTION

- 1. Angle d'intersection : l'angle d'intersection entre deux voies de circulation ne doit pas être inférieur à 75°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (voir croquis).

ANGLE D'INTERSECTION



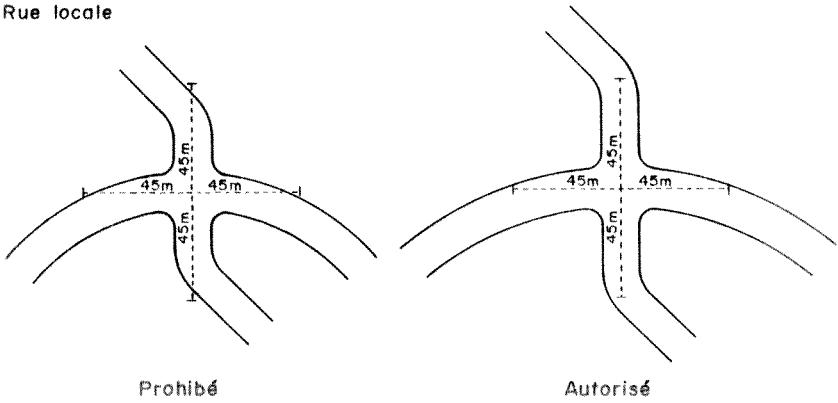
- 2. Intersection et champ de visibilité : Les intersections doivent respecter un champ de visibilité correspondant aux dispositions suivantes :

Rue locale :

A partir du point d'intersection des lignes médianes des rues, on doit pouvoir tracer, pour chaque rue locale, des rayons rectilignes de 45 m chacun, reliés à angle droit (90°) audit point d'intersection sans empiéter hors des emprises des rues (voir croquis).

INTERSECTION ET CHAMP DE VISIBILITÉ

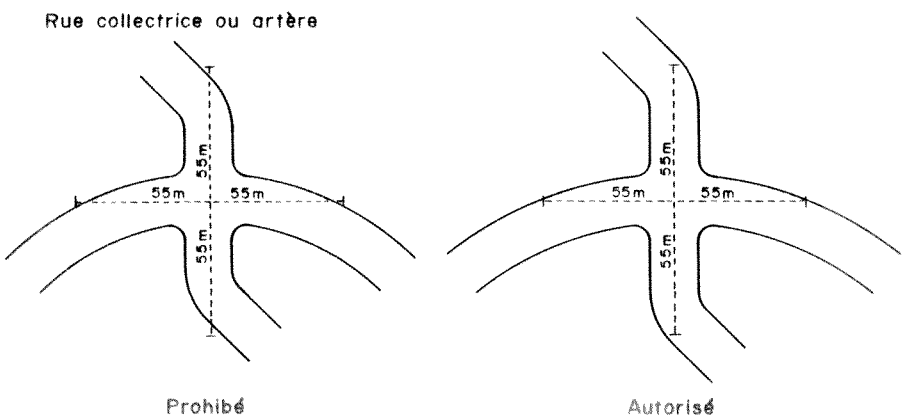
Rue locale



Collectrice et artère :

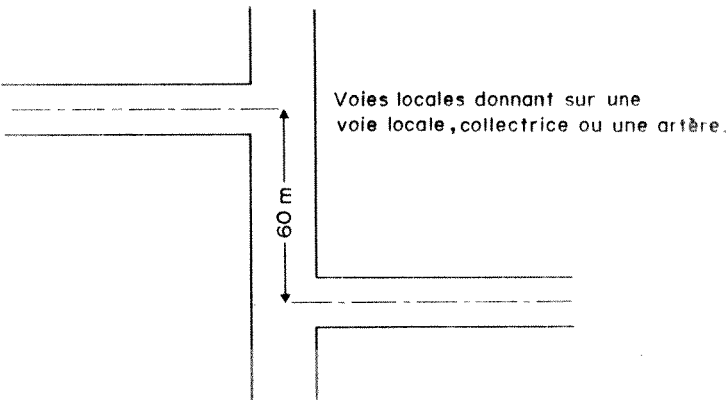
A partir du point d'intersection des lignes médianes des voies de circulation, on doit pouvoir tracer pour chaque collectrice ou artère, des rayons rectilignes de 55 m chacun, reliés à angle droit (90°) audit point d'intersection sans empiéter hors des emprises des voies de circulation (voir croquis).

INTERSECTION ET CHAMP DE VISIBILITÉ



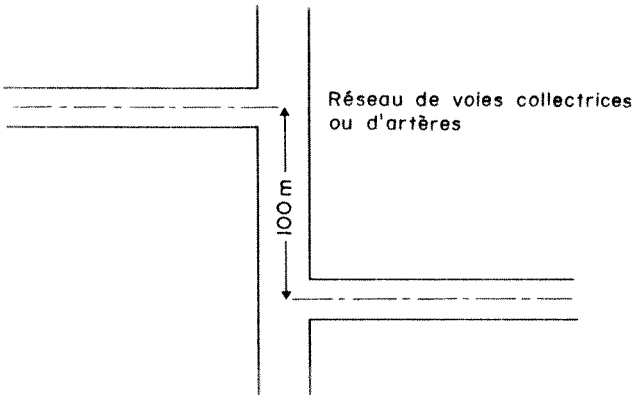
3. Distance entre deux intersections : sur une même voie de circulation, les axes de deux intersections de rues locales donnant sur une rue locale, une collectrice ou une artère, doivent être à une distance minimale de 60 m (voir croquis).

DISTANCE ENTRE DEUX INTERSECTIONS



4. Sur une même voie de circulation, les axes de deux intersections, de collectrices ou d'artères doivent être à une distance minimale de 100 m (voir croquis).

DISTANCE ENTRE DEUX INTERSECTIONS



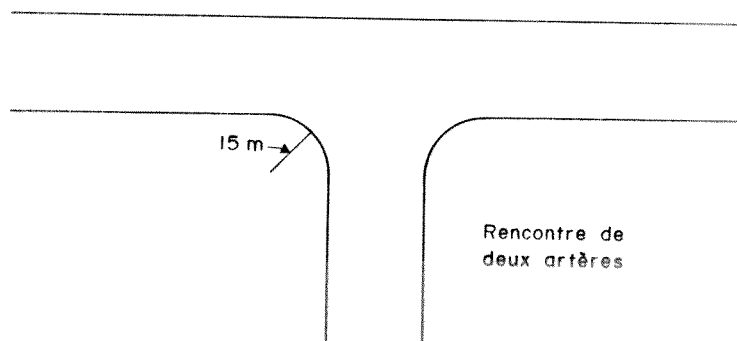
3.3.3 RAYON DE COURBURE AUX INTERSECTIONS

Aux intersections, les lignes des voies de circulation doivent être raccordées par une courbe (rayon de courbure) (voir croquis).

Dimensions minimales des rayons de courbure

	Rayon de courbure
Rencontre de 2 artères	15 m
Rencontre d'une artère et d'une collectrice	10 m
Rencontre de 2 collectrices	6 m
Rencontre de 2 rues locales	6 m

RAYON DE COURBURE



De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de 80° ou moins, le rayon de courbure prescrit doit être augmenté de 2 m.

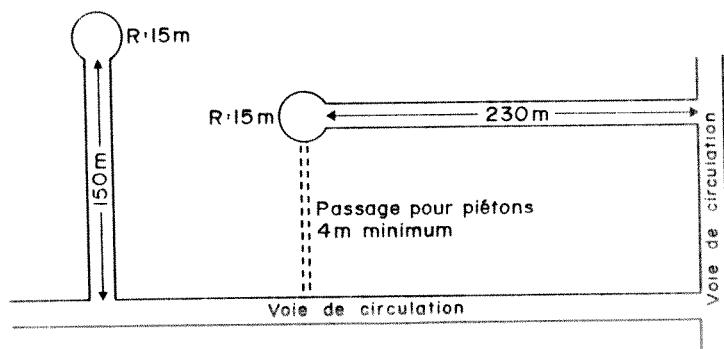
3.3.4 RUE CUL-DE-SAC ET RUE EN TETE DE PIPE

Les voies de circulation se terminant en cul-de-sac et en tête de pipe sont autorisées uniquement pour les rues locales.

Tout cul-de-sac doit être terminé par un cercle de virage ayant 15 m de rayon minimal. Toutefois, il sera possible d'aménager à même ce cercle de virage, un îlot de verdure, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de 8 m.

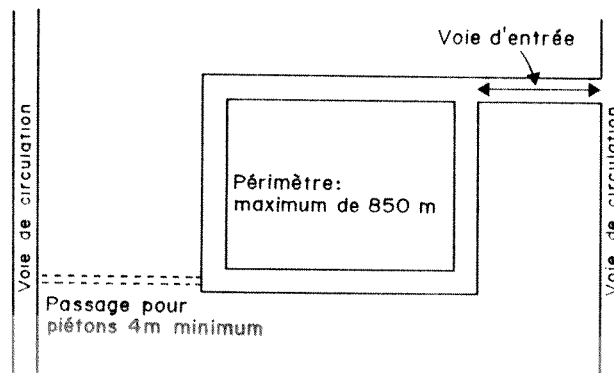
La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne devra pas être supérieure à 150 m. Toutefois, cette distance peut être augmentée à 230 m lorsqu'il est prévu un passage pour piétons de 4 m de largeur minimale reliant le cercle de virage à une voie publique (voir croquis).

CUL-DE-SAC



Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m. De plus, il faut prévoir un sentier pour piétons de 4 m reliant la tête de pipe à d'autres secteurs adjacents urbanisés ou à être urbanisés de façon à avoir accès à une voie de circulation existante ou projetée au plan d'urbanisme, à une place publique ou un parc existant ou projeté (voir croquis).

TÊTE DE PIPE



3.3.5 SENTIERS POUR PIÉTONS ET PISTES CYCLABLES

Sauf indication contraire au plan d'urbanisme, les sentiers pour piétons et pistes cyclables doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.4 VOIES DE CIRCULATION A PROXIMITÉ DES COURS D'EAU

3.4.1 MILIEU NON DESSERVI ET PARTIELLEMENT DESSERVI

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée à moins de 75 m de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé.

3.4.2 MILIEU DESSERVI

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée à moins de 45 m de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé.

3.4.3 EXCEPTIONS

Les dispositions des articles 3.4.1 et 3.4.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) voie de circulation projetée et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) élargissement de voie de circulation existant, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans jamais empiéter dans la rive;
- c) lorsqu'un élément naturel majeur ne permet pas le respect des distances spécifiées aux articles 3.4.1 et 3.4.2, et qu'il s'avère impossible de contourner autrement cet obstacle. Cependant, la voie de circulation ne doit jamais empiéter dans la rive;

- d) le prolongement sur de courtes distances (0 à 50 m) des voies de circulation existantes ou projetées et approuvées par la municipalité et dérogatoires afin de permettre que leur prolongement futur soit conforme;
- e) lorsqu'un milieu bâti doit être évité par une future voie de circulation ou chemin et que les distances spécifiées aux articles 3.4.1 et 3.4.2 ne peuvent être respectées;
- f) voie de circulation donnant accès à des traverses de plans d'eau et ayant fait l'objet d'une autorisation du ministère de l'Environnement.

3.5 VOIES DE CIRCULATION EN ZONE D'INONDATION

3.5.1 ZONE DE TYPE "A" ET "B"

Toute nouvelle voie de circulation doit être construite de façon telle que la couronne de rue soit à une élévation égale ou supérieure à la cote identifiant la zone à risques d'inondation "A" ou "B".

3.5.2 ZONE DE TYPE "C"

Aucune nouvelle voie de circulation n'est autorisée, sauf celles donnant accès à des traverses de plans d'eau et elles doivent faire l'objet d'une autorisation du ministère de l'Environnement du Québec.

Les chemins de ferme sont autorisés sans condition.

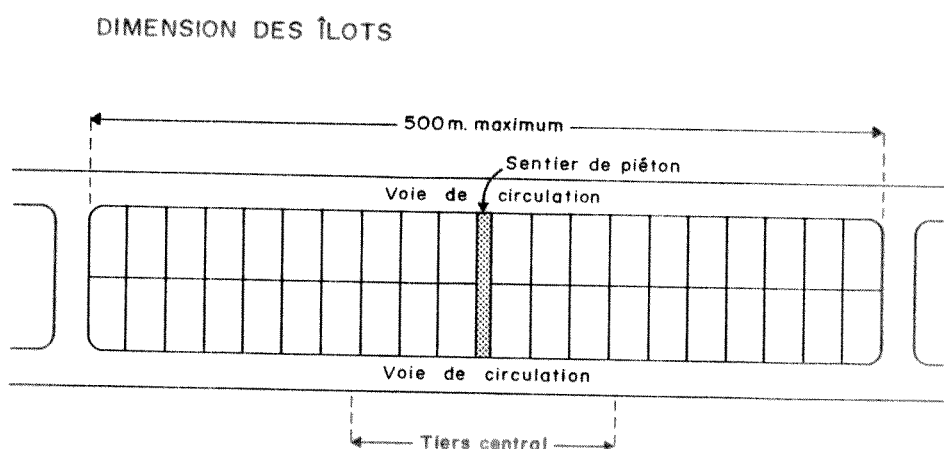
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

4.1 DIMENSION DES ILOTS

Sauf indication contraire inscrite ou spécifiée au plan d'urbanisme, les dispositions du présent article concernant la dimension des îlots, s'appliquent.

La largeur des îlots doit permettre le lotissement de lots réguliers en bordure de chaque voie de circulation formant l'îlot. Cette largeur doit correspondre à deux fois la profondeur minimale des lots exigés par la réglementation.

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être supérieure à 400 m. Cette distance peut être portée à 500 m si un sentier pour piétons, de 4 m de largeur minimale pouvant servir également de voie de secours, est prévu dans le tiers (1/3) central de l'îlot pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine (voir croquis)



4.2 LOTS ENCLAVÉS

Tout projet de lotissement ayant pour effet d'enclaver un terrain est interdit, sauf dans les cas suivants :

- a) lorsque le terrain est adjacent à une aire de stationnement ou à une voie d'accès commune à plusieurs lots, laquelle a ouverture à une voie de circulation et a fait l'objet d'une servitude réelle dûment enregistrée en faveur du lot enclavé ou d'une déclaration de copropriété.
- b) pour les services d'utilité publique.

4.3 SERVICE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Aucune norme de superficie minimale ne s'applique aux opérations cadastrales relatives aux services d'utilité publique, sauf dans le cas suivant : tout nouveau point d'approvisionnement en eau potable collectif de type puits doit se situer sur un ou plusieurs lots distincts d'une superficie minimale de 3 600 m² pour permettre la mise en place d'un rayon de protection minimal de 30 m.

4.4 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU DESSERVI

4.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots intérieurs et d'angle en milieu desservi sont spécifiées dans les tableaux 4.4.1.1 et 4.4.1.2 ci-après, par catégorie de construction ou d'usage.

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots desservis pour tout lotissement relatif à une construction ou à un usage n'apparaissant pas au tableau ci-après, sont déterminées par la somme des exigences minimales prescrites par le Règlement de zonage en fonction de la zone, de l'usage et de la construction autorisée (marges avant, arrière, latérale, aire de stationnement, aire d'agrément, superficie minimale du bâtiment, etc...)

Des normes d'exception peuvent en outre être stipulées à l'article 4.4.2 portant sur des normes particulières à certaines zones.

4.4.1.1 Lots intérieurs

Tableau 4.4.1.1 Lots intérieurs

TYPE DE CONSTRUCTION	LARGEUR MINIMALE (M)	PROFONDEUR MINIMALE (M)	SUPERFICIE MINIMALE (M ²)
Unifamiliale isolée	17	27	459
Unifamiliale jumelée	11	27	297
Unifamiliale en rangée (3 à 6 bât.)			
Bâtiment entre deux bâtiments	5,5	27	148,5
Bâtiment situé à une extrémité	10	27	270
Bifamiliale ou trifamiliale isolée	17	27	459
Bifamiliale ou trifamiliale jumelée	12	27	324
Bifamiliale ou trifamiliale en rangée (max.4 bât.)			
Bâtiment entre deux bâtiments	5	27	135
Bâtiment situé à extrémité	10	27	270
Maison mobile	12	27	324
Multifamiliale 4 logements	22	30	660
Multifamiliale + de 4 logements	24	30	110 m ² /log

4.4.1.2 Lots d'angle

Tableau 4.4.1.2 Lots d'angle

TYPE DE CONSTRUCTION	LARGEUR MINIMALE (M)	PROFONDEUR MINIMALE (M)	SUPERFICIE MINIMALE (M ²)
Unifamiliale isolée	20	27	540
Unifamiliale jumelée	15	27	405
Unifamiliale en rangée (3 à 6 bât.) Bâtiment situé à une extrémité	13	27	351
Bifamiliale ou trifamiliale isolée	20	27	540
Bifamiliale ou trifamiliale jumelée	15	27	405
Bifamiliale ou trifamiliale en rangée Bâtiment situé à extrémité	13	27	351
Maison mobile	15	27	405
Multifamiliale 4 logements	25	30	750
Multifamiliale + de 4 logements	27	30	110 m ² /log

4.4.2 DIMENSION DES LOTS POUR CERTAINES ZONES PARTICULIERES

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots pour certaines zones particulières du plan de zonage par catégorie de construction ou groupe d'usage ou pour l'ensemble de la zone sont spécifiées au tableau 4.4.2.

Tableau 4.4.2

ZONE	USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	LARGEUR MINIMALE (mètre)	PROFONDEUR MINIMALE (mètre)	SUPERFICIE MINIMALE (mètre ²)
H-102	Habitation	Unif. isolée	50	30	1 500
C-103	Comerce Service	Bâtiment isolé	50	30	1 500
C-104	Commerce Service	Bâtiment jumelé	25	30	750
		Bât. en rangée situé entre deux bâtiments	5	30	150
		Bât. en rangée situé à une extrémité	20	30	600
A-112	Habitation	Unif. isolée	50	30	1 500
V-401 V-402 V-403	Habitation Commerce Service	Unif. isolée	50	60	5 000
A-440	Habitation	Unif. isolée	50	60	5 000

4.4.3 LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE VOIE DE CIRCULATION COURBE EN MILIEU DESSERVI

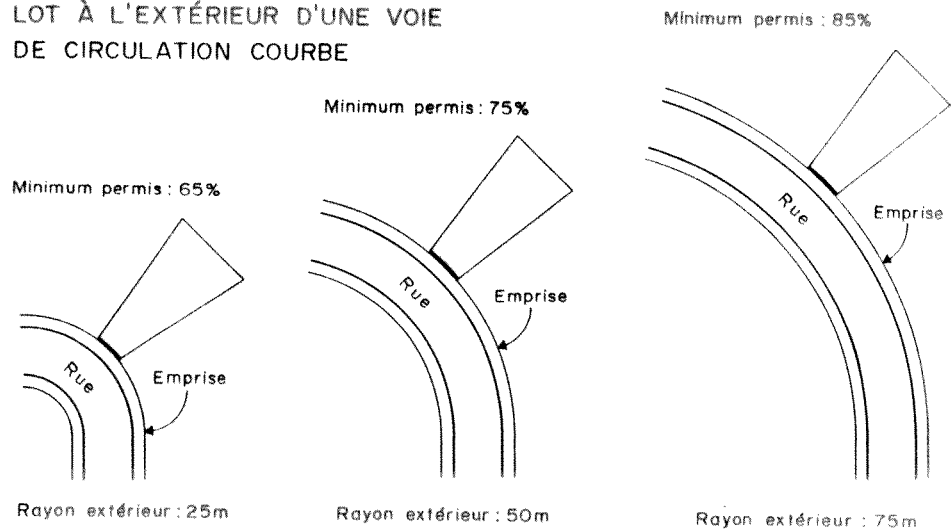
En milieu desservi, la largeur minimale prescrite par le présent règlement des lots situés sur la ligne extérieure d'une voie de circulation courbe peut être diminuée à la ligne avant de la façon suivante :

Rayon extérieur de la courbe	% minimum permis par rapport à la largeur minimale prescrite de la zone
1-25 m	65%
25,1-50 m	75%
50,1-75 m	85%
75,1 m et+	100%

Dans chacun des cas, la largeur mesurée à la ligne arrière et la superficie doivent être conformes aux normes minimales prescrites par le présent règlement (voir croquis).

Les dispositions du présent article 4.4.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments en rangée.

LOT À L'EXTÉRIEUR D'UNE VOIE DE CIRCULATION COURBE



4.4.4 DIMINUTION DE LA PROFONDEUR ET DE LA LARGEUR DES LOTS EN MILIEU DESSERVI

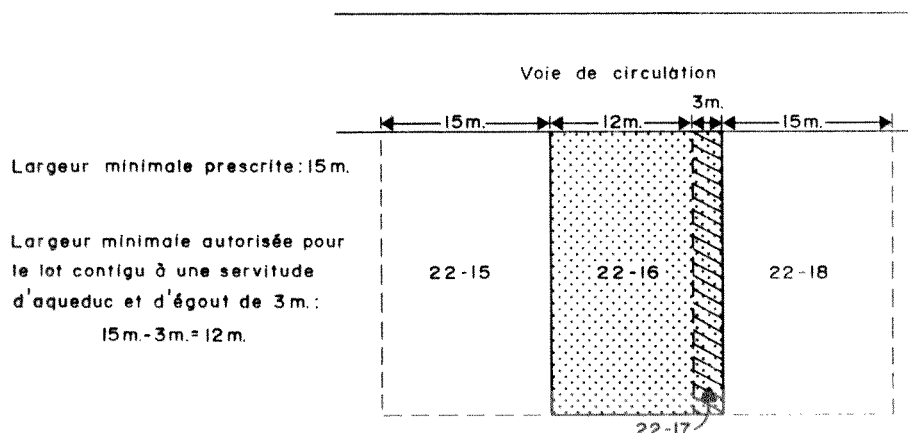
En bordure des voies de circulation existantes, la largeur et la profondeur prescrites par le présent règlement peuvent être diminuées lorsque celles-ci ne peuvent être respectées à cause d'un élément naturel, d'un accident topographique ou d'un lotissement ou morcellement existant. Cependant, la superficie doit être respectée en tout temps et l'on doit pouvoir implanter un bâtiment principal en respectant toutes les marges et exigences prescrites par le Règlement de zonage.

4.4.5 CALCUL DES SERVITUDES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT DANS LES DIMENSIONS DES LOTS EN MILIEU DESSERVI

Les dimensions et la superficie d'un lot sur lequel est enregistrée une servitude d'aqueduc ou d'égout peuvent être comptabilisées dans les dimensions et la superficie prescrites par le présent règlement pour le lot qui lui est contigu et qui appartient au même propriétaire. Cette norme ne s'applique que pour un seul des lots situés de part et d'autre de la servitude (voir croquis).

Tout lotissement bénéficiant des dispositions du présent article ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 4.4.4.

LOT CONTIGU À UNE SERVITUDE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT



4.5 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI

4.5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un lot partiellement desservi doit avoir les dimensions et la superficie suivante :

Superficie minimale : 1 500 m²

Largeur minimale : (mesurée sur la ligne avant d'une voie de circulation courbe ou droite) 25 m²

4.5.2 PARCELLES RÉSIDUELLES

- a) Lorsque le lotissement de parcelles résiduelles ne permet pas le respect de la largeur, celle-ci peut être réduite à 18 m pour un lot situé en bordure d'une voie de circulation droite et 15 m pour un lot situé à l'extérieur d'une voie de circulation courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 75 m.
- b) Pour chaque parcelle résiduelle existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, un maximum de deux terrains peuvent être lotis selon les dispositions du paragraphe précédent.
- c) Le requérant doit également fournir en plus des renseignements et documents requis pour un permis de lotissement tel que décrit au Règlement administratif d'urbanisme relatif à l'émission des permis et certificat, les documents suivants au fonctionnaire désigné :
 - 1. Un plan à l'échelle indiquant le lotissement proposé, la localisation précise des installations septiques ou des puits sur les terrains adjacents, la localisation pour chaque terrain projeté, du puits projeté et de l'installation septique projetée, ainsi que la localisation d'une installation septique de remplacement en cas de mauvais fonctionnement de la première.
 - 2. Dans le cas où le terrain n'est pas desservi par un égout sanitaire ou combiné, effectuer un test de percolation d'un laboratoire indépendant et signé par un ingénieur pour chaque terrain projeté, et déterminer également la profondeur de la nappe phréatique. Le permis de lotissement ne sera accordé que si toutes les dispositions des règlements en vigueur sont respectées.

4.6 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI

4.6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un lot non desservi doit avoir les dimensions et la superficie suivantes :

Superficie minimale :	3 000 m ²
Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant) :	50 m
(extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 75 m)	29 m

4.6.2 PARCELLES RÉSIDUELLES

Lorsque le lotissement de parcelles résiduelles ne permet pas le respect de la largeur, celle-ci peut être réduite à 30 m pour un lot situé en bordure d'une voie de circulation droite et 18 m pour un lot situé à l'extérieur d'une voie de circulation courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 75 m.

Les dispositions des paragraphes "b" et "c" de l'article 4.5.2 s'appliquent comme si ici au long récitées.

4.7 DIMENSION DES LOTS A L'INTÉRIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN

4.7.1 DIMENSION DES LOTS DESSERVIS A L'INTÉRIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN

Un lot desservi et situé à l'intérieur d'un couloir riverain doit avoir une profondeur minimale de 45 m.

Toutefois, lorsque la ligne latérale d'un terrain est parallèle à la ligne naturelle des hautes eaux, cette profondeur minimale de 45 m doit être remplacée par l'obligation de majorer de 15 m la largeur du terrain tel qu'exigé par le présent règlement.

Toutefois, la profondeur minimale des lots adjacents à un cours d'eau ou un lac protégé en milieu desservi peut être réduite à 30 m, lorsqu'une bande riveraine d'une profondeur minimale de 15 m est cadastrée et réservée à des fins publiques de loisir, de récréation et de conservation.

4.7.2 DIMENSION DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS A L'INTÉRIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN

4.7.2.1 Dispositions générales

Un lot partiellement desservi et situé à l'intérieur d'un couloir riverain doit avoir les dimensions et la superficie suivantes :

Superficie minimale :	2 000 m ²
Largeur minimale : (mesurée sur la ligne avant et sur la ligne naturelle des hautes eaux)	25 m
Profondeur minimale :	75 m

4.7.2.2 Parcelles résiduelles

Les dispositions de l'article 4.5.2 s'appliquent comme si ici au long récitées.

4.7.3 DIMENSION DES LOTS NON DESSERVIS A L'INTÉRIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN

4.7.3.1 Dispositions générales

Un lot non desservi et situé à l'intérieur d'un couloir riverain doit avoir les dimensions et la superficie suivantes :

Superficie minimale : 4 000 m²

Largeur minimale : (mesurée sur la ligne avant et sur la ligne naturelle des hautes eaux) 50 m

(extérieur d'une voie de circulation courbe dont le rayon est inférieur à 75 m) 29 m

Profondeur minimale : 75 m

4.7.3.2 Parcelles résiduelles

Les dispositions de l'article 4.5.2 s'appliquent comme si ici au long récitées.

4.7.4 CAS D'EXCEPTION APPLICABLES AU COULOIR RIVERAIN

4.7.4.1 Présence d'une voie de circulation

Pour fins d'application des articles 4.7.1, 4.7.2 et 4.7.3, lorsqu'une voie de circulation est comprise à l'intérieur d'un couloir riverain, les dispositions des articles 4.7.1, 4.7.2 et 4.7.3 s'appliquent uniquement pour la portion comprise entre l'emprise de la voie de circulation et le cours d'eau.

4.7.4.2 Inclusion et exclusion

Pour fins d'application des articles 4.7.1, 4.7.2 et 4.7.3, un terrain est réputé être situé à l'intérieur d'un couloir riverain lorsque 75% et plus de sa superficie est effectivement situé à l'intérieur du couloir riverain.

4.8 COPROPRIÉTÉ

Lorsqu'un immeuble ou partie d'un immeuble est acquis en copropriété et nécessite une déclaration de copropriété, ou lorsque l'aliénation d'une partie de bâtiment requiert la partition du terrain sur lequel il est situé, les opérations cadastrales requises préparées en conformité avec la Loi sur le cadastre et les dispositions du Code civil sont autorisées par le présent règlement aux conditions suivantes :

- a) les aires libres, les allées, les stationnements et toutes autres superficies en commun, de même que les aires privées, sont clairement identifiés sur le plan;
- b) la superficie totale du projet à l'étude est égale ou supérieure à la somme des superficies requises pour chaque bâtiment principal de cette zone et prescrite par le présent règlement.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

5.1 PRIVILEGES ACQUIS

1. Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 12 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 présent règlement 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;
 - 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;
2. Un permis de lotissement 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 présent règlement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :
 - a) le 12 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
 - b) le 12 décembre 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.

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent même dans le cas d'une reconstruction ou réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux par suite d'un incendie ou quelque autre cause que ce soit.

3. Un permis de lotissement 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 présent règlement 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 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.

5.2 AGRANDISSEMENT DES LOTS

5.2.1 LOTS DÉROGATOIRES

Toute opération cadastrale qui a pour but d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire ou d'un terrain dérogatoire respectant toutes les exigences de l'article 5.1 du présent règlement est autorisée.

Cette opération cadastrale doit pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un nouveau lot conforme, ou la création d'un seul lot (sauf si le terrain est agrandi dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire est autorisé).

Les dispositions du présent article 5.2.1 ne peuvent avoir pour effet de rendre dérogatoire, ou davantage dérogatoire, un terrain adjacent, suite à l'agrandissement d'un lot.

5.2.2 LOTS CONFORMES

Toute opération cadastrale qui a pour but d'augmenter la superficie d'un lot conforme est autorisée.

Cette opération cadastrale doit pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un nouveau lot conforme, ou la création d'un seul lot (sauf si le terrain est agrandi dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire est autorisé).

Les dispositions du présent article 5.2.2 ne peuvent avoir pour effet de rendre dérogatoire, ou davantage dérogatoire, un terrain adjacent, suite à l'agrandissement d'un lot.

5.3 RÉDUCTION DES DIMENSIONS DES TERRAINS EXISTANTS ET ADJACENTS A UNE MEME VOIE DE CIRCULATION

Les dimensions (profondeur et largeur) d'un groupe de terrains existants contigus et adjacents à une même voie de circulation lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, constitués d'un ou de plusieurs lots subdivisés ou non subdivisés, mais respectant les exigences de l'article 5.1, peuvent être modifiées en autant que les superficies initiales des terrains visés ne soient pas diminuées dans une proportion supérieure à 5%, et qu'un seul lot par terrain résulte de l'opération cadastrale, sauf si un terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.4 RÉDUCTION DES SUPERFICIES ET DES DIMENSIONS POUR CERTAINES ZONES PARTIELLEMENT OU NON DESSERVIES A L'INTÉRIEUR DES PÉRIMETRES D'URBANISATION

5.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A l'intérieur de la zone H-501, il sera possible d'effectuer un lotissement ou un projet de lotissement dont les lots seraient dérogoratoires aux dispositions des articles 4.5, 4.6, 4.7.2 et 4.7.3, uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) le lotissement ou le projet de lotissement doit être adjacent et relié par une ou des voies de circulation au milieu bâti;
- b) les tests de percolation doivent être effectués conformément au "guide pour l'essai de percolation" publié par le MENVIQ, et permettre de bien apprécier la perméabilité du sol sur l'ensemble du site à l'étude : la localisation de ces tests doit apparaître sur le plan-projet;
- c) la localisation à l'échelle des bâtiments, des puits et des installations septiques existants et projetés de toute la zone doit apparaître sur le plan-projet;
- d) déterminer la profondeur de la nappe phréatique pour l'ensemble de la zone à l'étude;
- e) déterminer pour chaque emplacement projeté à l'intérieur de la zone le type d'installation septique proposé et sa localisation précise;
- f) exécuter des forages pour la recherche en eau potable.

Ce plan d'ensemble pour la zone et ces études doivent être conçus et signés par un ingénieur et les travaux exécutés sous sa surveillance. De plus, l'ingénieur doit attester que malgré les dimensions et les superficies réduites des terrains apparaissant au plan d'ensemble, les caractéristiques physiques du sol récepteur permettent un fonctionnement normal et sécuritaire des installations septiques en respect de la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements édictés sous son empire. L'ingénieur doit également évaluer la source d'approvisionnement en eau potable pour chaque emplacement de la zone.

5.4.2 CONDITION PRÉALABLE

La production des documents et études décrits plus haut constitue une condition préalable à l'obtention d'un permis de lotissement pour tout lot situé à l'intérieur du plan-projet de lotissement.

5.4.3 SUPERFICIE MINIMALE

La superficie minimale des lots lorsque toutes les dispositions des articles 5.4.1 et 5.4.2 sont respectées, est la suivante :

- a) Lot non desservi :
 - 1 200 m² à l'extérieur d'un couloir riverain;
 - 1 500 m² à l'intérieur d'un couloir riverain.

- b) Lot desservi par l'aqueduc uniquement :
- 1 000 m² à l'extérieur d'un couloir riverain;
1 250 m² à l'intérieur d'un couloir riverain.
- c) Lot desservi par l'égout sanitaire uniquement :
- 800 m² à l'extérieur d'un couloir riverain;
1 250 m² à l'intérieur d'un couloir riverain.

6. SANCTION

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en outre des frais, d'une amende minimale de 100,00 \$ et maximale de 300,00 \$ par jour, et à défaut du paiement de l'amende et des frais, saisie ou emprisonnement sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui.

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