



MUNICIPALITÉ DE SAINT-VALÉRIEN

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT Règlement numéro 2013-271



AVIS DE MOTION : 4 mars 2013

ADOPTION : 4 mars 2013

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
#2015-286	6 janvier 2015
#2016-298	9 mars 2017

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-VALÉRIEN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	5
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1. TITRE DU RÈGLEMENT	5
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	5
3. VALIDITÉ.....	5
4. DOMAINE D'APPLICATION	5
5. REMPLACEMENT.....	6
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	6
6. UNITÉS DE MESURE.....	6
7. PRÉSÉANCE	6
8. RENVOIS.....	6
9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	6
10. TERMINOLOGIE.....	7
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	7
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT	7
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	7
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	7
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	8
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
14. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION	8
15. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	8
16. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	8
17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	8
SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	8
18. OBLIGATION DE CONTRIBUER POUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES CRÉANT 4 LOTS OU MOINS	8
19. OBLIGATION DE CONTRIBUER POUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES CRÉANT 5 LOTS OU PLUS	9
20. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE.....	10
21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR D'UN TERRAIN	10
22. SURFACE EXCLUE DES CALCULS.....	11
23. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	11
SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES.....	11
24. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
25. CAS D'EXCEPTION	12
CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES LOTS.....	13
26. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
27. SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES POUR UN LOT NON DESSERVI	13

28.	SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES POUR UN LOT PARTIELLEMENT DESSERVI	13
29.	SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES D'UN LOT DESSERVI	14
30.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU	15
31.	SUPERFICIE MAXIMALE D'UN TERRAIN SITUÉ DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ...	16
32.	EXCEPTIONS.....	16
32.1	CREATION DE LOTS EN ZONE AGRICOLE.....	16
32.2	LES ZONES AGRORESIDENTIELLES.....	17
32.3	LES ZONES AGROFORESTIÈRES	17
32.4	LES ZONES AGROCAMPAGNES	17
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES.....		18
33.	CONFORMITÉ DU RESEAU ROUTIER.....	18
34.	OUVERTURE DE NOUVELLES RUES	18
35.	LARGEUR DE L'EMPRISE D'UNE VOIE PUBLIQUE	18
36.	PENTE D'UNE RUE	18
37.	ANGLES DES INTERSECTIONS DES RUES.....	19
38.	LOCALISATION DES INTERSECTIONS.....	19
39.	RUE EN CUL-DE-SAC	20
40.	RUE EN TÊTE DE PIPE.....	20
41.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	21
42.	DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	21
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....		23
43.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	23
44.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	23
45.	MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE	23
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES.....		24
46.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	24

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de lotissement* ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-Valérien.

3. VALIDITE

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- 1° d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou relative à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau terrain ni modification aux dimensions d'un terrain existant ne résulte de l'opération cadastrale ;

- 3° l'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore d'augmenter les éléments dérogatoires déjà existants.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement* numéro 97-89 de la municipalité de Saint-Valérien ainsi que ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. UNITES DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. PRESEANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

8. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

9. MODE DE DIVISION DU REGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1 :</u>	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
1.	TEXTE 3	ARTICLE
	Texte 4	ALINEA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7	SOUS-ALINEA

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du *Règlement de zonage* en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage*, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. APPLICATION DU REGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE 2

CONDITIONS PRÉALABLES À

UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

15. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIEREES

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

16. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, celui-ci doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication.

17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

18. OBLIGATION DE CONTRIBUER POUR LES OPERATIONS CADASTRALES CREANT 4 LOTS OU MOINS

Sous réserve des opérations cadastrales exemptées, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale visant la création d'au plus 4 lots doit, préalablement à

l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil municipal exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 2% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la municipalité un montant en argent équivalant à 2 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 3° à la fois, s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 2 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

19. OBLIGATION DE CONTRIBUER POUR LES OPERATIONS CADASTRALES CREANT 5 LOTS OU PLUS

Sous réserve des opérations cadastrales exemptées, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale visant la création de 5 lots ou plus doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil municipal exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 4° s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 5° verser à la municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 6° à la fois, s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au

maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

20. OPERATION CADASTRALE EXEMPTEE

Les articles 18 et 19 ne s'appliquent pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain ;
- 2° une annulation, une correction, une modification, un remplacement de numéros de lots ou l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot ;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit ne créant pas un nouveau lot à bâtir ;
- 4° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée;
- 5° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 6° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
- 7° l'identification cadastrale d'une voie de circulation.

21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR D'UN TERRAIN

La valeur d'un terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- 2° si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

22. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé pour le calcul de la contribution pour espace vert, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la municipalité, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

23. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CEDE A DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

24. DISPOSITIONS GENERALES

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° l'opération cadastrale rend un lot ou un terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° l'opération cadastrale aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain;
- 3° l'opération cadastrale laisse un résidu de lot ou de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;

- 4° l'opération cadastrale rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de construction*, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
- 5° l'opération cadastrale a pour effet d'enclaver un terrain ;
- 6° l'opération cadastrale vise la création d'un lot ou d'un terrain le long d'une voie routière présentant une pente de plus de 10% ;
- 7° l'opération cadastrale vise la création d'un lot ou d'un terrain le long d'une voie routière, hors du périmètre d'urbanisation, présentant un rayon de courbure intérieur inférieur à 135°.

25. CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de la présente section, une opération cadastrale est autorisée, afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique.

CHAPITRE 3

DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES LOTS

26. DISPOSITIONS GENERALES

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues.

27. SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES POUR UN LOT NON DESSERVI

Le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal projeté doit, s'il n'est desservi ni par un réseau d'égout ni par un réseau d'aqueduc avoir la superficie minimale et la largeur minimales indiquées au Tableau 1. Toutefois, si le terrain à bâtir est situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la largeur minimale du terrain mesurée sur la ligne avant peut être réduite de 40%. Par ailleurs, si le terrain à bâtir est situé sur la ligne intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la largeur minimale du terrain mesurée sur la ligne arrière peut être réduite de 40%

TABLEAU 1. Superficie et largeur minimale pour un lot non desservi

Terrain	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)
Non desservi	3 000	50

S'il s'agit d'un lot situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, la largeur minimale du lot mesurée sur la ligne avant peut être réduite de 40 %.

Règlement de modification #2016-298, article 2, 2017-03-09

28. SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES POUR UN LOT PARTIELLEMENT DESSERVI

Pour l'ensemble du territoire municipal, le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal projeté doit, s'il est desservi par un réseau d'égout ou par un réseau d'aqueduc reconnu par le ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs, avoir la superficie minimale et la largeur minimales indiquées au Tableau 2 suivant :

TABLEAU 2. Superficie et largeur minimales d'un lot partiellement desservi

Terrain	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)
Partiellement desservi	1 500 m ²	25 m

S'il s'agit d'un lot situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe, les lots pourront voir leur largeur minimale, mesurée sur la ligne avant, diminuée à 15 mètres, à condition toutefois que le rayon de courbure de ladite ligne avant n'excède pas 22 mètres pour une rue de 15 mètres d'emprise et 30 mètres pour une rue de 20 mètres d'emprise.

29. SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES D'UN LOT DESSERVI

Le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal projeté doit, s'il est desservi par un réseau d'égout et par un réseau d'aqueduc reconnu par le ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs, avoir la superficie minimale et la largeur minimale indiquées au Tableau 3 suivant :

TABLEAU 3. Superficie et largeur minimales d'un lot desservi

Terrain	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)
Usages résidentiels		
Unifamiliale ou bifamiliale isolée	500 m ²	19 m
Unifamiliale ou bifamiliale jumelée	450 m ²	17 m
Maison mobile	375 m ²	15 m
Multifamiliale	650 m ²	24 m
Usages non-résidentiels		
Station-service	850 m ²	30 m
Industries	700 m ²	24 m
Autres usages	575 m ²	21 m

La largeur minimale doit être respectée sur toute la profondeur nécessaire pour respecter la superficie minimum de lotissement du lot, sauf s'il s'agit d'un lot situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres. Dans ce cas, la largeur minimale du lot mesurée sur la ligne avant peut être réduite de 40 %.

30. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUE A PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Les terrains situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de 300 mètres d'un lac, ceux situés à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier, et les lots riverains aux lacs et cours d'eau, devront respecter les superficies et dimensions minimales indiquées au Tableau 4 suivant :

TABLEAU 4. Superficie et largeur minimales d'un lot en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Terrain	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)
Non desservi	4 000 m ²	50 m	75 m
Partiellement desservi	2 000 m ²	25 m	75 m
Partiellement desservi (pour les terrains riverains)	2 250 m ²	30 m	75 m
Desservi : Terrain en tout ou en partie à l' <u>intérieur</u> d'une bande riveraine de 25 m d'un cours d'eau.	2 250 m ²	50 m	45 m
Desservi : Terrain en totalité à l' <u>extérieur</u> d'une bande riveraine de 25 m.	2 250 m ²	50 m	45 m

La profondeur minimale exigée pour les lots non desservis et partiellement desservis est une profondeur moyenne. Celle-ci ne doit toutefois jamais être inférieure à 60 mètres.

S'il s'agit d'un lot qui est situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, la largeur minimale du terrain mesuré sur la ligne avant peut être réduite à un minimum de 30 mètres pour un lot non desservi et à un minimum de 15 mètres pour un lot partiellement desservi. La superficie minimale doit toutefois être respectée.

31. SUPERFICIE MAXIMALE D'UN TERRAIN SITUE DANS LE PERIMETRE D'URBANISATION

En aucun cas, la superficie d'un terrain sur lequel doit être érigée une habitation unifamiliale ne peut excéder 4 000 mètres carrés dans les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

32. EXCEPTIONS

Les exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions minimales d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

- 1° à des fins d'utilité municipale ou publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires, notamment un parc ou un espace naturel, une voie de circulation, une antenne de télécommunication ;
- 2° une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64).

32.1 CREATION DE LOTS EN ZONE AGRICOLE

À l'intérieur de la zone agricole identifiée au Règlement de zonage, toute opération cadastrale nécessite au préalable :

L'obtention d'une autorisation délivrée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;

- 1° un avis de conformité valide préparé par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* invoquant le droit de procéder à une opération cadastrale sans déposer une demande d'autorisation auprès de la Commission;
- 2° malgré le premier paragraphe, les opérations cadastrales sont permises dans les zones agrorésidentielles identifiées au *Règlement de zonage*;
- 3° malgré le premier paragraphe, les opérations cadastrales sont permises dans les zones agroforestières identifiées au *Règlement de zonage*, pour la constitution d'une unité foncière de 20 hectares et plus;

- 4° malgré le premier paragraphe, les opérations cadastrales sont permises dans les zones agrocampagnes identifiées au *Règlement de zonage*, pour la constitution d'une unité foncière de cinq hectares et plus.

Règlement de modification #2015-285, article 10, 2015-01-06

32.2 LES ZONES AGRORESIDENTIELLES

À l'intérieur des zones agrorésidentielles identifiées au *Règlement de zonage*, lorsqu'il y a un morcellement en vue de la création d'un nouveau terrain résidentiel, un accès en front du chemin public d'une largeur minimale de dix mètres doit être conservé sur la propriété d'origine, en bordure du chemin public, seulement si cette propriété possède une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de quatre hectares.

Règlement de modification #2015-285, article 10, 2015-01-06

32.3 LES ZONES AGROFORESTIERES

Dans les zones agroforestières identifiées au *Règlement de zonage*, une unité foncière de 20 hectares et plus peut être créée à des fins d'implantation résidentielles par le remembrement de deux ou de plusieurs propriétés foncières selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 11 mai 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date.

Règlement de modification #2015-285, article 10, 2015-01-06

32.4 LES ZONES AGROCAMPAGNES

Dans les zones agrocampagnes identifiées au *Règlement de zonage*, une unité foncière de cinq hectares et plus peut être créée à des fins d'implantation résidentielles par le remembrement de deux ou de plusieurs propriétés foncières selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 11 mai 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date. »

Règlement de modification #2015-285, article 10, 2015-01-06

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

33. CONFORMITE DU RESEAU ROUTIER

Les rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont considérées conformes au présent règlement.

Toute voie de circulation projetée, incluant toute allée d'accès ou de circulation privée ou publique, est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement.

34. OUVERTURE DE NOUVELLES RUES

L'ouverture de nouvelles rues n'est autorisée que dans les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité au plan de zonage et dans les zones 011-V, 017-V, 018-V, 019-V, 020-V, 021-V et 029-V.

Dans les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, seules des rues publiques pourront être implantées alors que dans les zones 011-V, 017-V, 018-V, 019-V, 020-V, 021-V et 029-V, des rues publiques et privées pourront être implantées.

35. LARGEUR DE L'EMPRISE D'UNE VOIE PUBLIQUE

Toute nouvelle rue doit avoir une emprise d'une largeur correspondant aux normes du Tableau 5 ci-dessous :

TABLEAU 5. Largeur minimale d'une voie publique

	Largeur minimale
Rue locale	15 mètres
Rue collectrice	20 mètres
Rue principale	24 mètres

36. PENTE D'UNE RUE

La pente longitudinale de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5% ni supérieure à 10%.

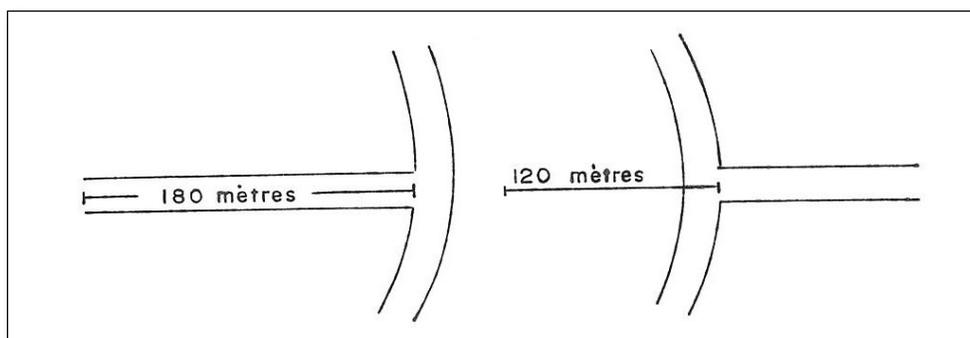
Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit pas excéder 3% dans un rayon de 20 mètres d'une intersection.

37. ANGLES DES INTERSECTIONS DES RUES

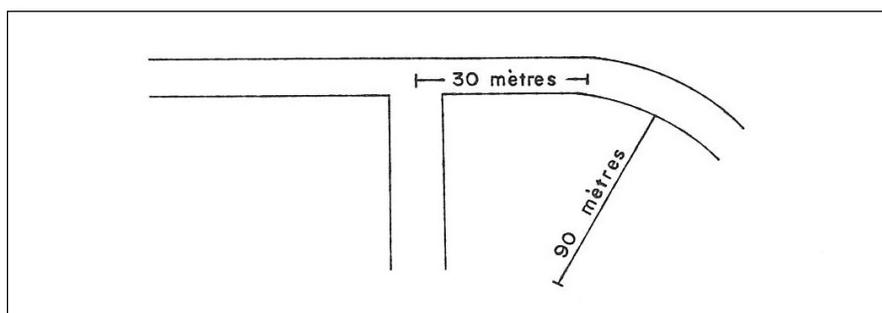
Les intersections doivent être à angle droit. Toutefois, elles peuvent être à angle moindre lorsque les conditions topographiques ne permettent pas les angles droits pourvu qu'elles ne soient pas inférieures à 75°.

38. LOCALISATION DES INTERSECTIONS

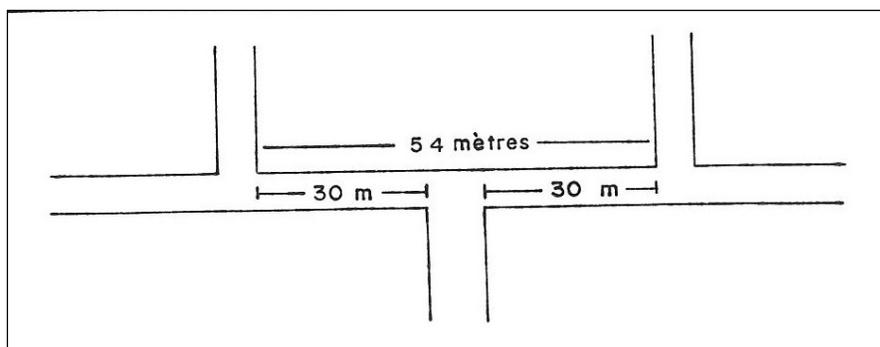
Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est moins de 120 mètres.



Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon inférieur à 90 mètres à moins de 30 mètres d'une intersection.



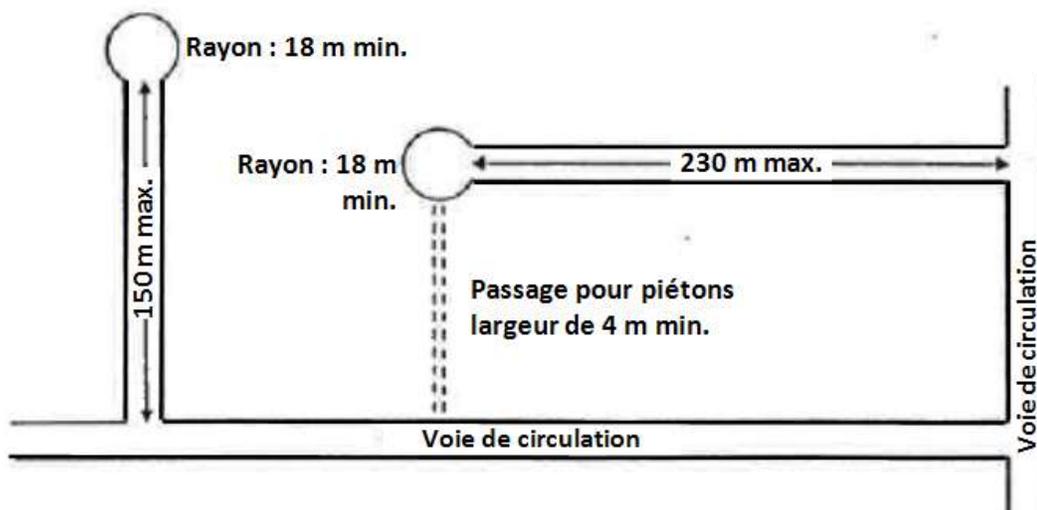
La distance minimale entre 2 intersections du même côté de rue est de 54 mètres. Les intersections qui aboutissent sur la même rue mais d'un côté différent doivent être distantes d'au moins 30 mètres.



39. RUE EN CUL-DE-SAC

Toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon d'une largeur minimale de 18 mètres.

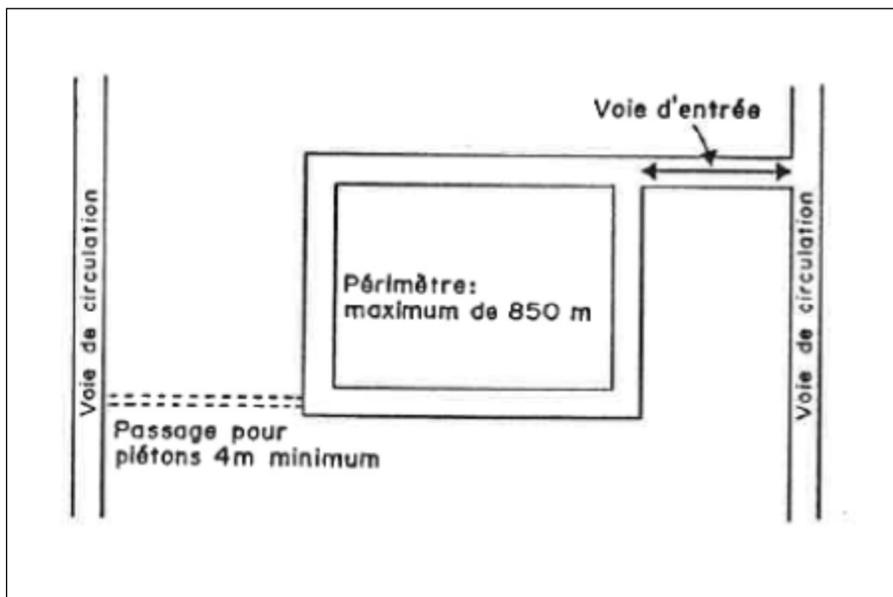
La longueur d'une rue en cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne doit pas être supérieure à 150 mètres. Toutefois, cette distance peut être augmentée à 230 mètres lorsqu'un passage pour piétons d'une largeur minimale de 4 mètres reliant le cercle de virage à une autre voie publique est aménagé (voir figure suivante).



40. RUE EN TETE DE PIPE

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

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



41. TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisante pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique ou des fossés de drainage.

42. DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre une rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 45 mètres en milieu desservi et 60 mètres dans les autres cas.

Malgré le premier alinéa, la distance peut être moindre dans les cas suivants :

- 1° les travaux de réfection et de redressement d'une rue existante non assujettie à la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou à la *Loi sur le régime des eaux* lorsqu'il est impossible d'étendre l'emprise du côté de la rue non adjacent au cours d'eau ou au lac, à la condition qu'aucun remplissage ou creusage ne soit effectué dans le lit du cours d'eau et que le talus érigé dans la bande de protection soit recouvert de végétation ;
- 2° une rue permettant d'accéder à un débarcadère, un quai ou un pont ;
- 3° une rue publique qui traverse un lac ou un cours d'eau.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

43. DEFINITION D'UN LOT DEROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Toutefois, un lot dont les dimensions ou la superficie sont rendues dérogatoires suite à la rénovation cadastrale bénéficie d'une présomption de conformité lorsque les dérogations découlant de cette rénovation sont mineures.

44. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DEROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

45. MODIFICATION D'UN LOT DEROGATOIRE

Un terrain dérogatoire peut être modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions et la superficie du terrain ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du terrain, de la construction ou de l'usage situé sur ce terrain.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

46. ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

M. Robert Savoie,
Maire

Mme Marie Paule Cimon,
Directrice générale et secrétaire trésorière