
Municipalité de PACKINGTON

Règlement de lotissement no: 288-2017

MUNICIPALITÉ DE PACKINGTON

MRC DE TÉMISCOUATA

PROVINCE DE QUÉBEC

Règlement de Lotissement

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 288-2017

AVIS DE MOTION DONNÉ LE 5 JUIN	2017
PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 5 JUIN	2017
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE	20
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE	20
APPROUVÉ PAR LES PERSONNES HABILES À VOTER LE	20
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DONNÉ LE	20
AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE	20
ENTRÉE EN VIGUEUR LE	20

AUTHENTIFIÉ PAR:

ÉMILIE BEAULIEU
MAIRE

DENIS MOREAU
SECRETARE-TRESORIER

ATTENDU QU' en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la Loi;

ATTENDU QU' il y a lieu de rendre le règlement de lotissement conforme au plan d'urbanisme;

ATTENDU QU' il y a lieu, par la même occasion, d'apporter diverses modifications à cette réglementation pour l'actualiser;

ATTENDU QU' il y a également lieu de refondre cette réglementation;

ATTENDU QU' un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller :

Appuyé par le conseiller :

Et résolu à l'unanimité,

QUE le Conseil municipal de PACKINGTON adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRE	7
1.1 titre du règlement	7
1.2 Abrogation.....	7
1.3 Portée du règlement et territoire assujetti	7
1.4 concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	7
1.5 adoption partie par partie	7
1.6 Modalité et conditions de délivrance des permis de lotissement	8
1.7 Infractions, contreventions, pénalités et recours	8
ARTICLE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
2.1 interprétation.....	8
2.2 terminologie générale	9
2.3 définition des termes relatifs aux opération cadastrale.....	9
ARTICLE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVE	10
3.1 émission des permis	10
3.2 lots distinct.....	10
3.3 cession de rues publiques	11
3.4 servitudes.....	11
3.5 NORMES PARTICULIERES S'APPLIQUANT AUX TERRAINS RESIDENTIELS DETACHES DE LA ZONE AGRICOLE EN VERTU DE L'ARTICLE 103 DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE (L.R.Q., C. P-41.1).....	11
3.6 Contribution pour parcs, terrains de jeux et maintien d'espace naturel	12
3.6.1 Dispositions générales.....	12
3.6.2 Opérations cadastrales non assujetties.....	12
3.6.3 Règles de calcul.....	13

3.6.4	Frais de contrat notarié	13
3.6.5	Usage des terrains cédés	13
3.6.6	Registre.....	14
3.6.7	Fonds spécial.....	14

ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES ET DES LOTS 14

4.1	Dispositions générales	14
4.1.1	Conception d'une opération cadastrales	14
4.1.2	Lotissement et construction	15
4.2	Dispositions relatives aux rues	15
4.2.1	Agencement et tracé des rues	15
4.2.2	Largeur des emprises de rue.....	16
4.2.3	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	16
4.2.4	tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	17
4.2.5	Pentes des rues publiques	17
4.2.6	Pentes des rues privées	17
4.2.7	Intersection	17
4.2.8	Courbes de raccordement	18
4.2.9	Rues en cul-de-sac.....	19
4.3	dispositions relatives aux lots	19
4.3.1	Calcul de la largeur, la profondeur et la superficie du lot	19
4.3.2	Servitude	19
4.3.3	Sentier pour piétons.....	19
4.3.4	Exemption sur l'application des normes minimales de lotissement	19
4.3.5	Orientations des lots	20
4.3.6	Dimension des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain	20
4.3.7	Dimension des lots situés à l'extérieur de tout corridor riverain	20
4.3.8	Profondeur des lots adjacents à un chemin de fer	21
4.3.9	Lotissement en bordure d'une route du réseau supérieur.....	21

4.3.10	Largeur des terrains non desservis situés dans une courbe	21
4.3.11	Lots irréguliers	21

ARTICLE 5 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES.....22

5.1	Dispositions générales	22
5.2	Opération cadastrale visant des lots dérogatoires.....	22
5.3	Création des lots dérogatoires pour certaines situations particulières	23

ARTICLE 6 DISPOSITIONS FINALES23

6.1	Entrée en vigueur	23
-----	-------------------------	----

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRE

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement numéro 288-2017 ».

1.2 ABROGATION

Le présent règlement abroge le Règlement de lotissement no. 144-90 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

Tout lot, toute rue et toute opération cadastrale doit être conforme au présent règlement.

1.4 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi dûment adoptée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

1.5 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

1.6 MODALITÉ ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT

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

1.7 INFRACTIONS, CONTREVENIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - a. la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - b. la disposition la plus exigeante prévaut.
- 2° À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que:
 - a. le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - b. l'emploi du mot «DOIT » implique l'obligation absolue;
 - c. l'emploi du mot «PEUT » conserve un sens facultatif;
 - d. le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association;
- 3° Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI);
- 4° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- 5° Les plans, annexes, tableaux, grilles des spécifications, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

- 6° En cas de contradiction entre un tableau ou un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent;
- 7° 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 le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

2.2 TERMINOLOGIE GÉNÉRALE

Les dispositions interprétatives et leurs amendements, soit les termes mots, expressions et figures des règlements de zonage no 287-2017 et de construction no 290-2017 font partie intégrante du présent règlement comme s'il y étaient listés.

2.3 DÉFINITION DES TERMES RELATIFS AUX OPÉRATION CADASTRALE

DIVISION

La division est l'opération cadastrale par laquelle un plan cadastral est préparé pour la première immatriculation d'un immeuble. Lorsque cet immeuble n'a pas de désignation cadastrale mais est montré sur un plan cadastral originaire, cette opération est réalisée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec. Lorsque l'immeuble est situé en territoire non cadastré, l'opération est alors réalisée en vertu de l'article 1 de la Loi sur le cadastre.

SUBDIVISION

La subdivision est l'opération cadastrale par laquelle un plan est préparé afin d'identifier le morcellement d'un lot. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

REPLACEMENT

Le remplacement est l'opération cadastrale qui permet d'identifier le morcellement d'un lot en remplaçant le numérotage existant par un nouveau. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

CORRECTION

La correction est l'opération cadastrale qui vise à corriger l'un des éléments du plan cadastral (ou s'il y a lieu le livre de renvoi ou un document joint au plan) dont

les principaux sont énumérés à l'article 3026 du Code civil du Québec. Elle est effectuée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec

ANNULATION

L'annulation est l'opération cadastrale par laquelle le numérotage d'un lot (ou d'une partie d'un lot) est annulé en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

LOT

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil du Québec.

LOTISSEMENT

Signifie la division ou la subdivision d'un lot en terrain à bâtir.

ARTICLE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVE

3.1 ÉMISSION DES PERMIS

Les permis ne peuvent être émis qu'en conformité avec le présent règlement, le Règlement administratif no 291-2017, le Règlement de zonage no 287-2017 et le Règlement de construction no 290-2017.

3.2 LOTS DISTINCT

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un lot ou plusieurs lots distincts contigus sur les plans officiels du cadastre, qui sont conformes au présent règlement ou qui, s'ils sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

Si la construction projetée est implantée sur plus d'un lot, la demande doit être faite conjointement pour les lots concernés.

3.3 CESSION DE RUES PUBLIQUES

Pour qu'un permis de lotissement soit délivré, le propriétaire doit céder gratuitement à la municipalité ou s'engager à le faire tout terrain formant l'ensemble ou une partie de l'emprise de toute rue publique projetée montrée sur le plan du projet de lotissement ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

3.4 SERVITUDES

Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout terrain ou partie de terrain concerné par l'opération doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services publics, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.

3.5 NORMES PARTICULIERES S'APPLIQUANT AUX TERRAINS RESIDENTIELS DETACHES DE LA ZONE AGRICOLE EN VERTU DE L'ARTICLE 103 DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE (L.R.Q., C. P-41.1)

Dans la zone agricole permanente, lorsqu'un bâtiment existant est trop éloigné d'une voie publique et que sa localisation ne permet pas de détacher un demi (1/2) hectare contigu à une voie publique, un terrain peut être cadastré aux conditions suivantes :

- 1) le terrain doit être relié à une voie publique par un droit de passage d'une largeur minimale de dix (10) mètres. Ce droit de passage doit être enregistré et déposé à la Municipalité;
- 2) le droit de passage doit avoir fait l'objet d'une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole et doit avoir été accepté par cette dernière;
- 3) la superficie et les dimensions minimales du terrain exigées au présent règlement doivent être respectées;
- 4) tout terrain ainsi subdivisé doit avoir un accès minimal de dix (10) mètres contigu au droit de passage, la limite du terrain contigu au droit de passage doit être considérée comme la ligne avant.

3.6 CONTRIBUTION POUR PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'ESPACE NATUREL

3.6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Aux fins de la présente section, le terme «Site» fait référence au lot ou à l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

L'approbation d'une opération cadastrale par la municipalité peut être assujettie à l'une des trois conditions suivantes:

- 1° Le propriétaire cède gratuitement à la municipalité un terrain dont la superficie équivaut à 10% de la superficie totale du site. Le terrain cédé doit être identifié par résolution du Conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Le propriétaire verse à la municipalité une somme équivalente à 10% de la valeur du site;
- 3° Le propriétaire cède gratuitement à la municipalité un terrain et verse une somme à la municipalité. La somme de la valeur du terrain cédé et de la somme versée doit équivaloir à 10% de la valeur du site. Le terrain cédé doit être identifié par résolution du Conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;

Le choix de la condition applicable est fait par le Conseil, à sa discrétion, selon le cas. Le Conseil peut également décider qu'aucune condition ne s'applique.

3.6.2 OPÉRATIONS CADASTRALES NON ASSUJETTIES

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relativement à la contribution pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels:

- 1° Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits;
- 3° L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- 4° L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- 5° Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

- 6° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;
- 7° L'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants;
- 8° Une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
- 9° Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel ou tout autre usage sous l'égide de la municipalité.

3.6.3 RÈGLES DE CALCUL

La valeur du site est déterminée par les règles suivantes:

- 1° La valeur totale du site est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité;
- 2° Si le site constitue, à la date visée au paragraphe 1, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., ch. F-2.1);
- 3° À défaut de rencontrer les conditions énumérées au paragraphe 2, la valeur du site doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'évaluation;
- 4° Toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure est exclue du calcul.

3.6.4 FRAIS DE CONTRAT NOTARIÉ

Les frais de contrat notarié de cession pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant incluant la description technique préparée par un arpenteur-géomètre.

3.6.5 USAGE DES TERRAINS CÉDÉS

Tout terrain cédé à la municipalité à titre de contribution aux fins de parcs ne peut être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

3.6.6 REGISTRE

La municipalité doit tenir un registre de comptabilité des versements perçus en vertu de la présente section.

3.6.7 FONDS SPÉCIAL

Toute somme versée en vertu de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain, sont destinées à un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou le maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES ET DES LOTS

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALES

La conception d'une opération cadastrale doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° Elle doit créer uniquement des lots conformes au présent règlement;
- 2° Elle doit permettre, sur chacun des terrains créés, les constructions et les usages auxquels ces terrains sont destinés, en tenant compte des dispositions auxquelles sont soumises ces constructions et usages selon le Règlement de zonage numéro 287-2017, le Règlement de construction numéro 290-2017 et le présent règlement;
- 3° Une continuité dans les lignes de division des lots par rapport aux lots adjacents existants ou prévus est assurée;
- 4° Les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au Plan d'urbanisme 286-2017;
- 5° Les servitudes et droits de passage pour les services d'utilités publiques requis sont présents et intégrés aux divers réseaux en place;

- 6° Le tracé des nouvelles subdivisions tient compte des divisions existantes, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain;
- 7° Tous les lots créés par l'opération cadastrale sont adjacents à une emprise de rue;
- 8° Une opération cadastrale ne peut modifier un lot bâti de manière à ce qu'une construction ou un usage situé sur le lot ne devienne dérogatoire à une Loi ou aux règlements applicables.

Le paragraphe 7 du précédent alinéa ne s'applique pas aux parties privatives d'une copropriété divise assujettie à la publication d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec (C.c.Q.)

4.1.2 LOTISSEMENT ET CONSTRUCTION

Une construction ne peut être érigée que sur une superficie formant un ou plusieurs lots distincts inscrits au cadastre officiel et répondant à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° Les dimensions du lot ou de tous les lots sont conformes au présent règlement;
- 2° Le lot ou les lots bénéficient de droits acquis et leurs dimensions sont suffisantes pour permettre l'implantation de la construction projetée tout en respectant toutes les dispositions réglementaires applicables à la construction.

4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

La présente section s'applique aux rues publiques et privées. Aux fins du présent règlement, une allée d'accès de plus de soixante-quinze (75) mètres de longueur est considérée comme une rue.

4.2.1 AGENCEMENT ET TRACÉ DES RUES

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tels que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

4.2.2 LARGEUR DES EMPRISES DE RUE

L'emprise de toute nouvelle rue, à l'exception des chemins forestiers, des chemins de ferme et des rues situées sur les terres du domaine public, doit être lotie en respectant les exigences suivantes :

1° Pour une rue locale, la largeur minimale de l'emprise est de 15 mètres;

2° Pour une rue principale, la largeur minimale de l'emprise est de 20 mètres;

Ces normes générales ne s'appliquent pas dans les cas d'exception suivants :

1° Dans le cas où, étant donné l'étroitesse des lots autour de l'emprise de rue projetée, le lotissement d'une emprise de rue de 15 mètres aurait pour effet de créer un ou des lots dont la superficie serait inférieure à celle prescrite par les dispositions du présent règlement. La largeur minimale d'une telle emprise de rue est de 12 mètres;

2° Dans le cas du lotissement de l'emprise d'une rue construite afin de permettre le raccordement de deux rues construites avant le 13 avril 1983 et dont l'emprise actuelle est inférieure à 15 mètres.

Lorsqu'un espace destiné à l'aménagement d'une piste cyclable est réservé à même l'emprise d'une rue, la largeur minimale de l'emprise de la rue doit être augmentée de trois (3) mètres.

Les normes de lotissement prévues à la Section 3 du présent chapitre ne s'appliquent pas à l'emprise des rues.

4.2.3 DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

Les distances minimales inscrites au Tableau 1 doivent être respectées entre l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. Ces distances varient selon la desserte des lots adjacents par les services d'aqueduc et d'égout:

Tableau 1 : Distance entre une rue, un cours d'eau ou un lac

Type de lot adjacent à la rue	Distance minimale entre la rue et un cours d'eau ou un lac
Lot non desservi	75 mètres
Lot partiellement desservi	75 mètres
Lot desservi	45 mètres

Les distances minimales applicables en vertu de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour les éléments suivants :

1° La section d'une rue corrigeant le tracé d'une rue existante au 13 avril 1983 afin de le rendre conforme à de nouvelles normes;

2° Une rue conduisant à un débarcadère, à un pont ou à un autre ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Nonobstant le premier alinéa, sur les terres du domaine public, la distance minimale entre un chemin forestier et un cours d'eau ou un lac est de 60 mètres.

4.2.4 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues ne doit pas être établi sur une tourbière, un terrain contaminé, un terrain marécageux, un terrain instable et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulements et aux affaissements.

4.2.5 PENTES DES RUES PUBLIQUES

La pente des rues ne doit pas excéder 10%

Cette pente de dix (10) pour cent ne pourra être répartie sur une distance supérieure à trois cents (300) mètres sans être interrompue par un palier de cent (100) mètres minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à cinq (5) pour cent.

Dans un rayon de trente mètres (30 m) de toute intersection, la pente maximale autorisée est de cinq pour cent (5 %).

Dans des cas exceptionnels, dus à la topographie très accidentée d'un site et à l'impossibilité de lotir une rue sans contrevenir aux normes du présent règlement, la pente maximale autorisée pour une rue pourra être supérieure, mais l'approbation du Conseil sera nécessaire pour la délivrance du permis de lotissement.

4.2.6 PENTES DES RUES PRIVÉES

Les rues privées desservant des habitations doivent être conformes aux exigences de l'article 4.4.

La pente des autres rues ou routes privées ne doit jamais excéder une pente maximale de 15%. Cette pente ne pourra être répartie sur une distance supérieure à 300 mètres sans être interrompue par un palier de 100 mètres minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à cinq (5) pour cent.

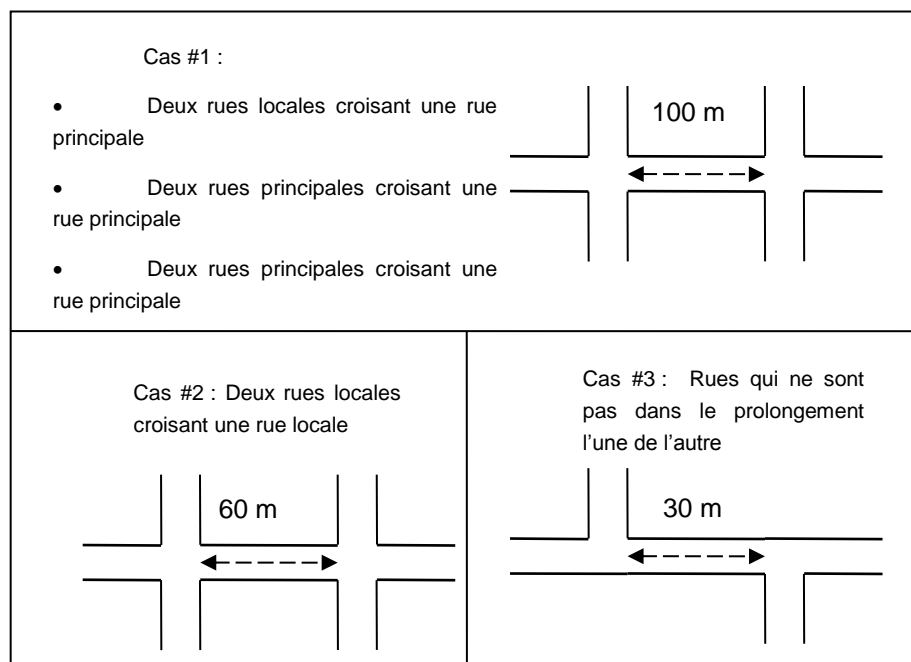
4.2.7 INTERSECTION

L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit mesurer entre 75° et 105°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°).

Deux (2) rues ayant une intersection sur une même autre rue doivent être situées à une distance minimale de cent (100) mètres l'une de l'autre. Cette distance est calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

Nonobstant le précédent alinéa, deux (2) rues locales ayant une intersection sur une même autre rue locale peuvent être à une distance minimale de soixante (60) mètres les unes des autres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées. Lorsque les deux rues locales sont de part et d'autre de la rue locale intersectée, et qu'elles ne sont pas dans le prolongement direct l'une de l'autre, la distance minimale entre les axes des deux rues est de trente (30) mètres et est calculée entre le centre des intersections.

Figure 1 : Distances entre les intersections



4.2.8 COURBES DE RACCORDEMENT

Les rayons des courbes de raccordement doivent avoir la longueur minimale suivante, selon leur localisation :

- 1° À l'intersection de deux (2) rues principales : 20 mètres;
- 2° À l'intersection d'une (1) rue locale et d'une (1) rue principale: 8 mètres;
- 3° À l'intersection de deux (2) rues locales : 6 mètres.

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque l'intersection n'est pas à angle droit (90°), les rayons des courbes de raccordement doivent être de neuf (9) mètres.

4.2.9 RUES EN CUL-DE-SAC

Le lotissement d'une rue en cul-de-sac est autorisé uniquement si la topographie et les caractéristiques du terrain ne permettent pas la construction d'une rue continue. Toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage, dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à trente-cinq (35) mètres.

4.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

4.3.1 CALCUL DE LA LARGEUR, LA PROFONDEUR ET LA SUPERFICIE DU LOT

Aux fins de calcul des dimensions du lot, les espaces réservés à toute servitude sont considérés comme faisant partie du lot.

La largeur d'un lot correspond à la longueur de la ligne avant du lot.

La profondeur d'un lot est la distance entre le point médian de la ligne avant du lot et le point médian de la ligne de lot qui lui est opposée.

4.3.2 SERVITUDE

À moins que le Conseil en décide autrement par résolution, pour le réseau d'alimentation en électricité, les lignes téléphoniques et câbles de télévision, il doit être prévu des espaces d'au moins un mètre et demi (1.5) de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains selon le cas.

4.3.3 SENTIER POUR PIÉTONS

Il est loisible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 3,0 mètres partout où il le jugera nécessaire pour favoriser la circulation des piétons.

4.3.4 EXEMPTION SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Est exempté des normes minimales de lotissement tout lot voué aux cimetières, aux parcs, aux espaces verts ou aux infrastructures publiques et n'étant pas desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

Est exempté des normes minimales de lotissement tout lot créé dans le cadre de la création d'une copropriété divisée assujettie à la publication d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec (C.c.Q.)

Aucune largeur minimale ne s'applique pour un lot qui n'était adjacent à aucune rue le 13 avril 1983.

Aucune profondeur minimale ne s'applique pour un lot situé entre une rue existante au 13 avril 1983 et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau.

4.3.5 ORIENTATIONS DES LOTS

Les lignes latérales de lot doivent être perpendiculaires à la ligne avant de terrain.

Nonobstant l'alinéa précédent, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, de dégager une perspective ou de créer des culs-de-sacs, les lignes latérales de lots peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue. Les formes et les limites des lots doivent être adaptées à la topographie.

4.3.6 DIMENSION DES LOTS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

Les dimensions d'un lot situé en tout ou en partie à 300 mètres ou moins d'un lac ou à 100 mètres ou moins d'un cours d'eau dont le bassin versant en amont du lot a une superficie de 20 km² ou plus doivent respecter les dimensions minimales prévues au Tableau 2.

Tableau 1 : Dimensions des lots à l'intérieur d'un corridor riverain

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égout)	Lots desservis (aqueduc et égout)
Superficie minimale:	4000 m ²	2000 m ²	1000 m ²
Largeur minimale :	50 m	30 m	20 m
Profondeur minimale :	60 m	60 m	45 m

4.3.7 DIMENSION DES LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DE TOUT CORRIDOR RIVERAIN

Les dimensions d'un lot situé totalement à plus de 300 mètres de tout lac et à plus de 100 mètres de tout cours d'eau dont le bassin versant en amont du lot a une superficie de 20 km² ou plus doivent respecter les dimensions minimales prévues au Tableau 3.

Tableau 2 : Dimensions des lots à l'extérieur des corridors riverains

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égout)	Lots desservis (aqueduc et égout)
Superficie minimale:	3000 m ²	1500 m ²	500 m ²
Largeur minimale :	50 m	25 m	20 m

4.3.8 PROFONDEUR DES LOTS ADJACENTS À UN CHEMIN DE FER

Un lot adjacent à une emprise de chemin de fer doit avoir une profondeur minimale de 40 mètres.

4.3.9 LOTISSEMENT EN BORDURE D'UNE ROUTE DU RÉSEAU SUPÉRIEUR

La largeur minimale d'un lot adjacent à une emprise d'une route du réseau routier supérieur identifiée par le ministère des Transports est de 50 mètres.

4.3.10 LARGEUR DES TERRAINS NON DESSERVIS SITUÉS DANS UNE COURBE

Tout terrain non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, situé à l'extérieur d'une courbe peut avoir une largeur minimale de 29 mètres mesurée sur la ligne avant, 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 de 30 mètres pour une rue de 20 mètres d'emprise.

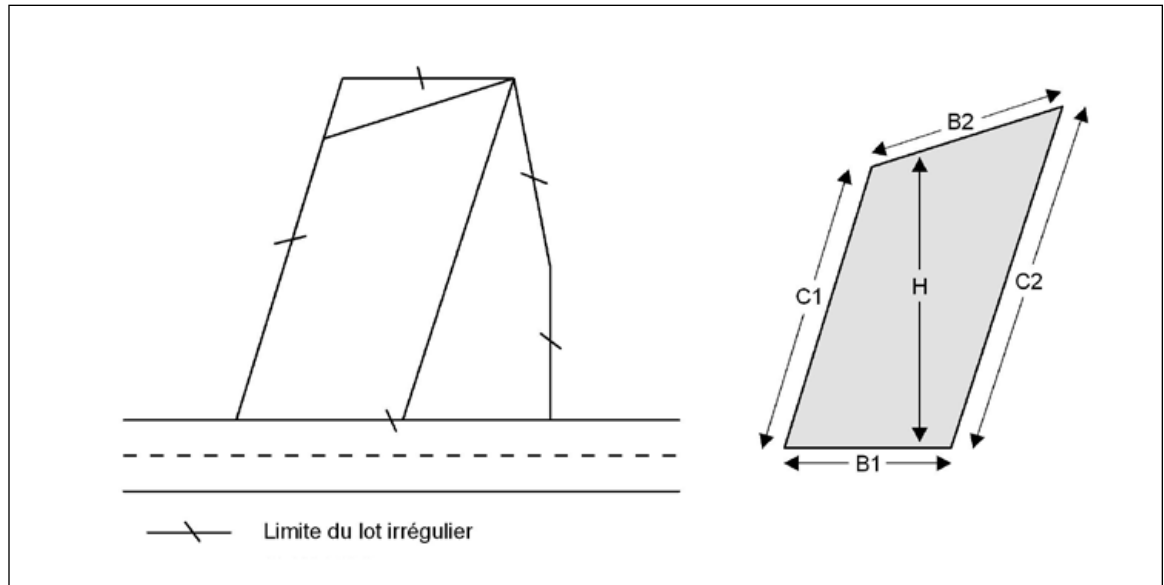
4.3.11 LOTS IRRÉGULIERS

Un lot de forme non-rectangulaire est considéré conforme aux exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions des lots, si on peut y inscrire entièrement un trapèze répondant aux caractéristiques suivantes (voir Figure 2) :

Le produit de la multiplication de la largeur du trapèze (B1) par sa hauteur moyenne (H) doit être égale ou supérieure à la superficie minimale prescrite selon les dispositions de l'Article 4.3.4 à l'Article 4.3.8.

La longueur moyenne de ses deux côtés $((C1 + C2)/2)$ doit être égale ou supérieure à 75% de la profondeur minimale prescrite selon les dispositions de l'Article 4.3.4 à l'Article 4.3.8.

Figure 1 : Normes de lotissement pour lot irrégulier



ARTICLE 5 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Est considéré comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis tout lot dérogatoire au présent règlement, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et conforme à la réglementation en vigueur lors de sa création, ou ayant fait l'objet d'un permis de lotissement.

5.2 OPÉRATION CADASTRALE VISANT DES LOTS DÉROGATOIRES

N'est pas prohibée toute opération cadastrale ayant pour effet de modifier un lot dérogatoire au présent règlement mais protégé par droits acquis si elle respecte l'une ou l'autre des deux conditions suivantes:

- 1° Cette opération a pour effet de rendre tout lot dérogatoire conforme au présent règlement;

2° Cette opération ne rend pas dérogatoire une dimension de lot qui est conforme au présent règlement, ne rend pas un immeuble adjacent dérogatoire à un règlement d'urbanisme et n'accentue pas une dérogation à un règlement d'urbanisme.

5.3 CRÉATION DES LOTS DÉROGATOIRES POUR CERTAINES SITUATIONS PARTICULIÈRES

Même si les lots créés par l'opération ne respectent pas les normes édictées au Chapitre 3 du présent règlement, une opération cadastrale est permise, si l'une des situations particulières suivantes prévaut :

- 1° Les dispositions transitoires de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3) ;
- 2° L'opération cadastrale est requise dans le cadre de la réforme du cadastre;
- 3° L'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain situé sur plusieurs lots originaires et un seul lot est créé ;
- 4° L'opération cadastrale vise le morcellement d'un terrain qui, au 13 avril 1983, était utilisé par plus d'un usage et ladite opération cadastrale vise à créer un lot distinct pour chaque usage ;
- 5° Les dispositions transitoires de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1, articles 101 à 105) ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ÉMILIE BEAULIEU
MAIRE

DENIS MOREAU
SECRETAIRE-TRESORIER