



MUNICIPALITÉ DE
Napierville

Règlement de Lotissement

Règlement L2019



ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Directrice générale

Mairesse

Projet de règlement adopté le **6 DÉCEMBRE 2018**

Avis de motion donnés le **6 DÉCEMBRE 2018**

Règlement adopté le **7 FÉVRIER 2019**

Règlement entré en vigueur le **12 AVRIL 2019**

Copie certifiée par : _____ le _____ (date)

Directrice générale

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|-------------------|---|-----------|
| CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES | 6 |
| SECTION 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES | 7 |
| ARTICLE 1 | Titre du règlement | 7 |
| ARTICLE 2 | Territoire et personnes assujettis | 7 |
| ARTICLE 3 | Portée du règlement | 7 |
| ARTICLE 4 | Concurrence avec d'autres règlements ou lois | 7 |
| ARTICLE 5 | Adoption partie par partie | 7 |
| ARTICLE 6 | Interaction du règlement..... | 7 |
| ARTICLE 7 | Intégrité du règlement | 7 |
| ARTICLE 8 | Abrogation | 7 |
| SECTION 2 | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES | 8 |
| ARTICLE 9 | Municipalité | 8 |
| ARTICLE 10 | Division du texte | 8 |
| ARTICLE 11 | Annexes | 8 |
| ARTICLE 12 | Interprétation du texte | 8 |
| ARTICLE 13 | Interprétation des tableaux, des graphiques, des figures et des illustrations | 8 |
| ARTICLE 14 | Interprétation en cas de contradiction | 8 |
| ARTICLE 15 | Interprétation des documents de renvoi | 8 |
| ARTICLE 16 | Terminologie..... | 8 |
| SECTION 3 | DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES | 9 |
| ARTICLE 17 | Application du règlement..... | 9 |
| ARTICLE 18 | Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné | 9 |
| ARTICLE 19 | Modalités et conditions de délivrance des permis et certificats..... | 9 |
| ARTICLE 20 | Infractions, recours et pénalités | 9 |
| CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTE OPÉRATION CADASTRALE | 10 |
| SECTION 1 | DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 11 |
| ARTICLE 21 | Domaine d'application | 11 |
| ARTICLE 22 | Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme | 11 |
| ARTICLE 23 | Plan d'ensemble | 11 |
| ARTICLE 24 | Modification à un plan déjà approuvé..... | 11 |
| ARTICLE 25 | Localisation d'un terrain | 11 |
| ARTICLE 26 | Non-obligation de la municipalité | 11 |
| ARTICLE 27 | Paiement des taxes municipales et scolaires..... | 11 |
| ARTICLE 28 | Disposition spéciale..... | 11 |

| | | |
|-------------------|---|-----------|
| SECTION 2 | CESSION DE RUES ET SERVITUDES | 12 |
| ARTICLE 29 | Cession de l'assiette des voies de circulation | 12 |
| ARTICLE 30 | Servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications | 12 |
| ARTICLE 31 | Droits de passage et servitudes municipaux | 12 |
| SECTION 3 | CONTRIBUTION POUR LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS | 13 |
| ARTICLE 32 | Obligation de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels | 13 |
| ARTICLE 33 | Opérations non visées..... | 13 |
| ARTICLE 34 | Terrain hors site | 13 |
| ARTICLE 35 | Valeur du terrain..... | 13 |
| ARTICLE 36 | Contestation de la valeur du terrain | 13 |
| ARTICLE 37 | Fonds spécial | 14 |
| ARTICLE 38 | Enregistrement du contrat notarié | 14 |
| CHAPITRE 3 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX LOTS..... | 15 |
| SECTION 1 | DIMENSIONS MINIMALES DE LOTS | 16 |
| ARTICLE 39 | Dimensions minimales des lots | 16 |
| ARTICLE 40 | Dimensions minimales des lots riverains d'un cours d'eau ou d'un lac..... | 16 |
| ARTICLE 41 | Dimensions minimales des lots non riverains dans un corridor riverain..... | 16 |
| ARTICLE 42 | Exceptions aux normes de lotissement..... | 16 |
| ARTICLE 43 | Les opérations cadastrales destinées à créer de nouvelles rues dans la zone agricole..... | 17 |
| SECTION 2 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES..... | 18 |
| ARTICLE 44 | Plan d'urbanisme..... | 18 |
| ARTICLE 45 | Agencement et tracé des rues | 18 |
| ARTICLE 46 | Largeur des rues | 18 |
| ARTICLE 47 | Emprises des voies de circulation privées | 18 |
| ARTICLE 48 | Pente des rues | 18 |
| ARTICLE 49 | Rues en cul-de-sac | 18 |
| ARTICLE 50 | Intersection..... | 18 |
| ARTICLE 51 | Sentiers ou servitudes..... | 18 |
| ARTICLE 52 | Réduction des largeurs des lots | 19 |
| CHAPITRE 4 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES..... | 20 |
| SECTION 1 | DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... | 21 |
| ARTICLE 53 | Application..... | 21 |
| ARTICLE 54 | Dimensions de terrains..... | 21 |
| ARTICLE 55 | Terrains construits..... | 21 |

| | | |
|------------|--|----|
| ARTICLE 56 | Résidu de terrain suite à une expropriation..... | 21 |
| ARTICLE 57 | Agrandissement d'un terrain | 21 |

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro L2019 ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS

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

ARTICLE 3 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Toute construction, tout lot, toute rue et toute opération cadastrale doivent être conformes au présent règlement.

ARTICLE 4 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU 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.

ARTICLE 5 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE

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

ARTICLE 6 INTERACTION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1). L'ensemble de cette réglementation d'urbanisme vise l'atteinte des orientations et objectifs déterminés au Plan d'urbanisme.

ARTICLE 7 INTÉGRITÉ DU RÈGLEMENT

La page titre, le préambule, la table des matières ainsi que les annexes font partie intégrante du règlement.

ARTICLE 8 ABROGATION

Le présent règlement abroge le Règlement de lotissement numéro 290 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.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 9 MUNICIPALITÉ

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Napierville.

ARTICLE 10 DIVISION DU TEXTE

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

CHAPITRE

SECTION

SOUS-SECTION #.#

ARTICLE

Alinéa

1 ° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

ARTICLE 11 ANNEXES

Le plan de zonage, tel que décrit au règlement de zonage en vigueur, fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 12 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête ;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue ; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
4. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique ;
5. Lorsque deux dispositions ou plus 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 disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - b. La disposition la plus contraignante prévaut.
6. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute

modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement ;

7. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI).

ARTICLE 13 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES, DES FIGURES ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, plans, figures, illustrations et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il y est référé en font partie intégrante à toute fin que de droit.

ARTICLE 14 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut ;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent ;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut ;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

ARTICLE 15 INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.

Dans le cas de divergence entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

ARTICLE 16 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à la section « Terminologie » du règlement de zonage en vigueur.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 17 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à une personne désignée sous le titre d'inspecteur municipal ou fonctionnaire désigné.

Le Conseil municipal nomme l'inspecteur municipal ou le fonctionnaire désigné et peut également nommer un ou des adjoints chargés d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'inspecteur municipal ou le fonctionnaire désigné.

Sauf indication contraire expresse, les personnes identifiées au paragraphe précédent sont désignées au présent règlement par les termes « inspecteur municipal », « inspecteur » ou « fonctionnaire désigné ».

ARTICLE 18 POUVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 19 MODALITÉS ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement, des permis de construction et des certificats d'autorisation sont définies au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 20 INFRACTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Napierville.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 21 DOMAINE D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour les fins d'utilité publique.

ARTICLE 22 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS ET AU PLAN D'URBANISME

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de toute autre loi ou règlement ou n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la municipalité de Napierville.

ARTICLE 23 PLAN D'ENSEMBLE

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant dans une zone donnée ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone et contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

ARTICLE 24 MODIFICATION À UN PLAN DÉJÀ APPROUVÉ

Tout plan déjà approuvé, et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement si l'on veut y apporter des modifications ou l'intégrer à un nouveau plan.

ARTICLE 25 LOCALISATION D'UN TERRAIN

Le terrain doit être situé en bordure d'une voie publique existante ou prévue, ou d'une voie privée existante ou prévue construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables.

En aucun cas, la création de lots transversaux n'est autorisée.

ARTICLE 26 NON-OBLIGATION DE LA MUNICIPALITÉ

L'approbation d'un projet de lotissement de même que l'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la municipalité d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

ARTICLE 27 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales et les taxes scolaires qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

ARTICLE 28 DISPOSITION SPÉCIALE

Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si elle a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain déjà occupé ou bâti, si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences des dispositions du présent règlement ou si elle a pour effet de créer un lot enclavé non conforme.

SECTION 2 CESSION DE RUES ET SERVITUDES

ARTICLE 29 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est pas engagé à céder à la municipalité l'assiette desdites voies de circulation.

ARTICLE 30 SERVITUDES POUR LE PASSAGE D'INSTALLATIONS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS

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.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

ARTICLE 31 DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES MUNICIPAUX

La municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour les fins d'utilité publique.

SECTION 3 CONTRIBUTION POUR LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

ARTICLE 32 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du territoire municipal, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit au choix du Conseil :

1. S'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain compris dans le plan et équivalent à 5 % de la superficie visée. Selon les besoins spécifiques de la municipalité, le Conseil municipal décide de la partie de terrain qui lui revient et qui convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou ;
2. Verser à la municipalité une somme équivalente à 5 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan ou ;
3. Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à 5 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan.

ARTICLE 33 OPÉRATIONS NON VISÉES

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne peut être exigée dans le cas des opérations cadastrales suivantes :

1. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir ;
2. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil du Québec ;
3. Les opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la municipalité ;
4. Les opérations cadastrales concernant des parties de terrain destinées à être cédées à la municipalité pour les fins de rue ou toute autre fin municipale ou encore que la municipalité projette d'acquérir ;
5. Les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation ;
6. Les terrains possédés avec titres à la date du 30 novembre 1983, si l'opération cadastrale vise simplement l'identification du terrain sous un numéro distinct ;

7. Tout projet de lotissement ayant pour but la création d'un terrain en vertu d'un droit acquis selon l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

ARTICLE 34 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 5 % de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

ARTICLE 35 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée :

1. Aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité ou ;
2. Par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (c.F-2.1).

Dans le cas d'un terrain hors site, seul un évaluateur agréé mandaté par la municipalité détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédée.

ARTICLE 36 CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c A-19.1).

ARTICLE 37 FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la municipalité en vertu de la présente section fait partie d'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 alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

ARTICLE 38 ENREGISTREMENT DU CONTRAT NOTARIÉ

Un contrat notarié nécessaire en vertu des présentes dispositions le sera devant un notaire désigné et nommé par la municipalité.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la municipalité d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire, à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 DIMENSIONS MINIMALES DE LOTS

ARTICLE 39 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

La norme minimale exigée pour un lot non localisé dans un corridor riverain doit respecter, selon les services en place dans la municipalité, les conditions suivantes :

| | Lot non desservi | Lot non desservi en zone agricole | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Superficie minimale | 2 800 m ² | 2 500 m ² | 1 400 m ² | 600 m ² |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant | 45 m | 45 m | 25 m | 20 m |

ARTICLE 40 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS RIVERAINS D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La norme minimale exigée pour un lot riverain à un cours d'eau ou un lac doit respecter, selon les services en place dans la municipalité, les conditions suivantes :

| | Lot non desservi | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|---|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Superficie minimale | 3 700 m ² | 1 875 m ² | 600 m ² |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant | 45 m | 30 m | 15 m |
| Profondeur moyenne minimale | 60 m | 60 m | 45 m (voir note 1) |

Note 1 : La profondeur moyenne minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 mètres aux conditions suivantes :

- Ce lot se localisé entre la rive et une rue existante ;
- Ce lot est à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation si le lot est zoné parc public.

ARTICLE 41 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON RIVERAINS DANS UN CORRIDOR RIVERAIN

La norme minimale exigée pour un lot non riverain localisé dans un corridor riverain doit respecter, selon les services en place dans la municipalité, les conditions suivantes :

| | Lot non desservi | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|---|----------------------|----------------------------|--------------|
| Superficie minimale | 3 700 m ² | 1 875 m ² | 600 |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant | 45 m | 25 m | 20 m |
| Profondeur moyenne minimale | 60 m | 60 m | 45 m |

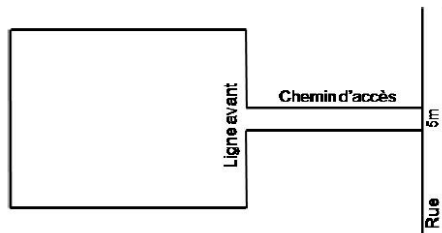
ARTICLE 42 EXCEPTIONS AUX NORMES DE LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions relatives au lotissement prescrites aux articles 39, 40 et 41, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

1. Lorsqu'il s'agit d'un lot pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que :
 - a. Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux ;
 - b. Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneiges ;
 - c. Un droit de passage ou une servitude ;
2. Sur des lots desservis, s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1035 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune. De plus, lorsque le lot est riverain, le bâtiment doit être situé à

une distance minimale d'au moins 5 mètres de la rive ;

3. S'il s'agit d'une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
4. Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises, aux conditions suivantes :
 - a. Le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
 - b. L'ensemble constitué du lot concerné et du lot qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot et ;
 - c. Aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale ;
5. Lorsqu'il s'agit du lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, aux conditions suivantes :
 - a. Un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de 5 mètres de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis ;



- b. La superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées ;
 - c. La superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur ;
6. Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale relative à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un an suivant l'émission du certificat d'autorisation. Le lot fusionné (final) devra être conforme aux articles 39, 40 et 41.

ARTICLE 43 LES OPÉRATIONS CADASTRALES DESTINÉES À CRÉER DE NOUVELLES RUES DANS LA ZONE AGRICOLE

Toute opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone agricole.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

ARTICLE 44 PLAN D'URBANISME

Toute opération cadastrale relative à un lotissement doit se conformer au plan d'urbanisme en vigueur pour l'ensemble de la municipalité ou pour la partie du territoire municipal concernée.

ARTICLE 45 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.

ARTICLE 46 LARGEUR DES RUES

Aucune rue locale ne peut avoir moins de 15 mètres de largeur d'emprise.

Aucune rue identifiée comme collectrice ou distributrice peut avoir moins de 20 mètres de largeur d'emprise.

Aucune rue ou voie identifiée comme ne peut avoir moins de 25 mètres de largeur d'emprise.

ARTICLE 47 EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION PRIVÉES

Toute nouvelle voie de circulation privée est prohibée.

Seules les voies de circulation privées faisant partie d'un projet intégré sont autorisées, et ce, conformément aux dispositions du présent article.

L'emprise d'une voie de circulation privée doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et permettre la circulation des services d'urgence et d'incendie.

ARTICLE 48 PENTE DES RUES

La pente longitudinale de toute rue ou section de rue, de quelque longueur que ce soit, ne peut excéder 12 %.

La pente longitudinale de toute section de rue de 150 mètres de longueur, mesurée n'importe où sur la longueur totale de ladite rue, ne peut excéder 10 %. Dans le cas d'une rue dont la longueur totale est inférieure à 150 mètres, la pente longitudinale maximale permise est de 12 %.

La pente longitudinale de toute section de rue de 300 mètres de longueur, mesurée n'importe où sur la longueur totale de ladite rue, ne peut excéder 8 %. Dans le cas d'une rue dont la longueur totale est inférieure à 300 mètres, la pente longitudinale maximale permise est de 10 %.

Nonobstant les dispositions des trois alinéas qui précèdent, la pente longitudinale de toute section de rue dans un rayon de 30 mètres de toute intersection ne peut excéder 3 %.

ARTICLE 49 RUES EN CUL-DE-SAC

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage. Le diamètre de l'emprise de ce cercle ne peut pas être inférieur à 38 mètres.

ARTICLE 50 INTERSECTION

Toute intersection de rues doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10 degrés.

Toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 mètres.

Les intersections de rues doivent être à une distance minimale de 55 mètres les unes des autres. Cette distance doit être calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.

Nonobstant les dispositions du troisième alinéa, dans le cas d'intersections en « T » de rues locales disposées en quinconce sur une autre rue locale ou une distributrice ou collectrice, la distance minimale est de 30 mètres.

ARTICLE 51 SENTIERS OU SERVITUDES

La municipalité peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires. Le cas échéant, les dimensions suivantes doivent être respectées :

| Type de sentier | Largeur minimale |
|--|------------------|
| Bande cyclable unidirectionnelle, sans stationnement sur rue | 1,5 mètre |
| Bande cyclable unidirectionnelle, avec stationnement sur rue | 1,75 mètre |
| Bande cyclable bidirectionnelle, sans stationnement sur rue | 2,75 mètres |
| Bande cyclable bidirectionnelle, avec stationnement sur rue | 3 mètres |
| Sentier piétonnier | 2 mètres |

La municipalité peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour les fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

Les sentiers ou servitudes visés par les alinéas précédents doivent être consentis gratuitement. Les sentiers doivent cependant être comptés dans la superficie de terrain à céder pour les fins de parcs ou de terrains de jeux en vertu des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 52 RÉDUCTION DES LARGEURS DES LOTS

Dans toutes les zones, il est possible de réduire la largeur frontale d'un lot situé du côté extérieur d'une rue courbe jusqu'à 50 % de la largeur frontale exigible pourvu que la superficie du lot respecte le minimum imposé par la zone et le type d'usage.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 53 APPLICATION

Est considéré comme un lot dérogoire 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 dérogoire protégé par droits acquis tout lot dérogoire au présent règlement, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et conforme à la réglementation en vigueur lors de sa création.

ARTICLE 54 DIMENSIONS DE TERRAINS

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain, qui à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, ne formait 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 :

1. À la date du jour précédent le 30 novembre 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière du règlement régissant alors les dimensions des lots ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 55 TERRAINS CONSTRUITS

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain, qui à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, ne formait 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 :

1. À la date du jour précédent le 30 novembre 1983, ce terrain constituait l'assiette d'une construction principale érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, protégée par des droits acquis ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires,

auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Pour les fins du présent article, les dispositions du premier paragraphe s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 56 RÉSIDU DE TERRAIN SUITE À UNE EXPROPRIATION

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, 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 :

1. Immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des dispositions mentionnées à l'article 54 et à l'article 55 du présent règlement ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 57 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé si cette opération cadastrale a pour but d'augmenter les dimensions et la superficie du terrain dérogoire (ou d'un terrain pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 54 du présent règlement) et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. L'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire ;
2. L'opération n'a pas pour effet de rendre un autre lot non conforme ou de réduire une ou des dimensions ou la superficie d'un autre lot lui-même dérogoire.