

Municipalité de

Saint-Jude



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 580-2026

AVIS DE MOTION :

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modifications incluses dans ce document	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

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

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉ-TATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 REMPLACEMENT	1
1.3 DOMAINE D'APPLICATION.....	1
1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI	2
1.5 PERSONNES ASSUJETTIES	2
1.6 VALIDITÉ	2
1.7 RENVOIS.....	2
1.8 LOIS ET RÈGLEMENTS	2
SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.9 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	2
1.10 INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	3
1.11 RÈGLE DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS.....	4
1.12 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES	4
1.13 TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES.....	4
1.14 UNITÉS DE MESURE	4
1.15 TERMINOLOGIE	5
SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	5
1.16 APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	5
1.17 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT	5
1.18 OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE, OCCUPANT OU REQUÉRANT	5
1.19 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS ET RECOURS JUDICIAIRE	5
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
2.1 GÉNÉRALITÉ	6
2.2 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE	6
2.3 CESSIION DES VOIES DE CIRCULATION	6
2.4 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	7
2.5 ACCÈS À UNE ROUTE APPARTENANT AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS.....	7
2.6 TRAVAUX EN MILIEUX HUMIDES	7
2.7 SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	7
2.8 PROJET DE MORCELLEMENT	7
2.9 ZONE AGRICOLE PERMANENTE	9
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	10
SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
3.1 CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN TERRAIN.....	10
3.2 CALCUL DE LA LARGEUR D'UN TERRAIN.....	10
3.3 TERRAIN DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE....	10
3.4 TERRAIN DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE	10
3.5 TERRAIN DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE	11
3.6 ORIENTATION DES TERRAINS.....	11
3.7 LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES	12

SECTION 2	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS	12
3.8	TERRAIN NON DESSERVI	12
3.9	TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI.....	12
3.10	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI	13
3.11	EXCEPTIONS AUX NORMES MINIMALES DE TERRAINS.....	14
3.12	LARGEUR D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT ENCLAVÉ	15
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS ..	16
4.1	TRACÉS DES RUES MONTRÉS AU PLAN D'URBANISME.....	16
4.2	TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PROJET DE MORCELLEMENT	16
4.3	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	16
4.4	VOIE DE CIRCULATION EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC À DÉBIT RÉGULIER.....	16
4.5	EMPRISE DES RUES	17
4.6	PENTE DES RUES.....	17
4.7	RAYON D'UNE COURBE DE RUE.....	17
4.8	ANGLE D'UNE INTERSECTION.....	18
4.9	RAYON INTÉRIEUR DES INTERSECTIONS	18
4.10	DISTANCES ENTRE DEUX INTERSECTIONS	18
4.11	INTERSECTIONS PROHIBÉES	19
4.12	VISIBILITÉ AUX INTERSECTIONS.....	20
4.13	RUE EN IMPASSE	20
4.14	SENTIERS POUR PIÉTONS ET PISTES CYCLABLES	21
4.15	LONGUEUR D'UN ÎLOT	21
4.16	LARGEUR D'UN ÎLOT	22
4.17	SERVITUDE	22
CHAPITRE 5	CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	23
5.1	OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION.....	23
5.2	OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES	24
5.3	ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	24
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	26
6.1	TERRAIN DÉROGATOIRE.....	26
6.2	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE	26
6.3	DROITS ACQUIS.....	26
6.4	AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	26
6.5	AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES.....	26
6.6	MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	27
6.7	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT	27
6.8	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT	28
6.9	DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION.....	28
CHAPITRE 7	DISPOSITION FINALE.....	29
7.1	ENTRÉE EN VIGUEUR	29

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Jude ».

1.2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement de lotissement numéro 435-2006 de la Municipalité de Saint-Jude et tous ses amendements.

Ce remplacement n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions ainsi remplacées, lesquelles se continueront sous l'autorité dudit règlement remplacé jusqu'à jugement final et exécution.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

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

- 1° de l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R 3.1);
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, la modification ou la correction d'un numéro de lot au sens de l'article 3043 du *Code civil du Québec*;
- 3° d'une opération cadastrale requise pour une immatriculation de l'assiette d'un droit réel d'exploitation de ressources naturelles ou d'un réseau d'infrastructures en vertu de l'article 3031 du *Code civil du Québec*;
- 4° d'une opération cadastrale de remplacement d'un numéro de lot dans la mesure où elle porte sur un lot dont la limite et la superficie ne sont pas changées;
- 5° d'une opération cadastrale qui doit faire l'objet d'une immatriculation dans le cadre d'une expropriation, et ce, tant pour la partie requise pour l'expropriation que pour la partie résiduelle;
- 6° d'une opération cadastrale rendue nécessaire par une déclaration de copropriété en vertu du Code civil du Québec ou par aliénation d'une partie

de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;

7° d'une opération cadastrale visant à créer un lot à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale.

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

1.5 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement concerne toute personne morale ou toute personne physique de droit public ou de droit privé.

1.6 VALIDITÉ

Le Conseil adopte 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, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, 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.

1.7 RENOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenu dans le 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.

1.8 LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté des Maskoutains.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.9 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres. Au

besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées en chiffres.

Les articles sont numérotés en chiffres, soit d'un chiffre faisant référence au chapitre dans lequel l'article est situé, suivi d'un point et d'un chiffre unique. La numérotation des chiffres uniques se fait de façon consécutive à chaque article, et ce, en commençant à 1 au début de chaque chapitre.

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. 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.

De même, il est possible que certains articles soient divisés directement en paragraphes sans être d'abord divisés en alinéas.

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
SOUS-SECTION 1	TEXTE 3	SOUS-SECTION
1.1	<u>TEXTE 3</u>	ARTICLE
	Texte 4	ALINÉA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7	SOUS-ALINÉA

1.10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1° quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° l'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue alors que l'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le

singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

- 4° les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 6° le mot « Municipalité » désigne la Municipalité de Saint-Jude.

1.11 RÈGLE DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3° en cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut.

1.12 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

1.13 TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Tout tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.14 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du

Système international (SI).

1.15 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 chapitre relatif à la 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

1.16 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève de l'inspecteur en bâtiment, nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Jude.

1.17 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Jude.

1.18 OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE, OCCUPANT OU REQUÉRANT

Les obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant sont définies au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Jude.

1.19 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS ET RECOURS JUDICIAIRE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Jude.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 GÉNÉRALITÉ

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'inspecteur en bâtiment, tout plan d'une opération cadastrale pour l'obtention d'un permis de lotissement, que ce plan prévoie des rues ou non, avant d'être déposé au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et des Forêts du Québec.

2.2 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE

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

- 1° elle rend un lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot;
- 4° elle a pour effet de créer un lot enclavé, sauf pour des lots de services d'utilité publique;
- 5° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de construction en vigueur;
- 6° il n'est pas conforme au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

2.3 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'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de toute voie de circulation, pour être acceptée par le Conseil, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Municipalité.

2.4 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 du chapitre 5 du présent règlement.

2.5 ACCÈS À UNE ROUTE APPARTENANT AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale prévoyant l'aménagement d'une rue donnant accès à une route du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec, celui-ci doit être fait en conformité aux normes et à la réglementation dudit ministère, de même qu'obtenir préalablement son approbation, s'il y a lieu.

2.6 TRAVAUX EN MILIEUX HUMIDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale engendrant l'exécution de travaux en milieux humides, le propriétaire doit obtenir un certificat d'autorisation auprès du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs du Québec en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la Qualité de l'Environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

2.7 SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit également accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics. L'engagement doit être pris par écrit, être signé devant témoin, par le propriétaire du terrain et les représentants autorisés de la Municipalité.

2.8 PROJET DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui implique l'ouverture d'une nouvelle rue ou qui porte sur la création de plus de trois lots ou qui touche un terrain dont la superficie et les dimensions sont suffisantes pour permettre la création de plus de trois lots, le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout le terrain par le Conseil.

Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du terrain :

- 1° les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque lot existant ou de chaque partie de lot existante qui forment le terrain;
- 2° la longueur de chaque ligne bornant le périmètre du terrain, indiquée distinctement pour chaque tronçon de ligne : un tronçon étant borné par un changement de direction, l'intersection avec une autre ligne ou le début d'une courbe;
- 3° l'angle d'intersection des lignes mentionnées au paragraphe 2° et le rayon des courbes;
- 4° le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 2 m;
- 5° l'identification de la zone dans laquelle se trouve le terrain, tel qu'indiqué au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage en vigueur. Lorsque le terrain est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone;
- 6° les lignes des lots proposés et leurs dimensions;
- 7° le tracé et les limites de l'emprise de toute rue projetée et de toute rue existante ou préalablement acceptée avec laquelle une rue projetée communique;
- 8° l'identification hiérarchique de chaque rue soit : rue locale, collectrice ou régionale;
- 9° l'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel au sens du chapitre 5 du présent règlement et, le cas échéant, le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain;
- 10° la destination des différentes parties du terrain en distinguant notamment les rues, les parties de terrain visées au paragraphe 9° et les terrains à bâtir avec leur usage prévu;
- 11° le nombre de logements par type d'habitation et le nombre total de bâtiments en fonction de l'usage pour chaque phase;
- 12° les infrastructures de services publics existantes et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics;
- 13° l'emplacement de la ligne des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la ligne correspondant aux cotes de crue 20 ans et 100 ans, la bande de protection riveraine, les limites de toute zone exposée aux glissements de terrain, les limites d'une zone humide et le roc affleurant;
- 14° la limite de la zone agricole permanente;

- 15° les phases de mise en œuvre du projet et l'échéancier de réalisation;
- 16° la date de préparation du plan, son titre, la direction du nord, l'échelle du plan ainsi que le nom et l'adresse de chaque professionnel qui a participé à sa préparation.

Le projet de morcellement peut couvrir deux ou plusieurs terrains qui forment un ensemble de terrains contigus. Dans ce cas, le plan doit fournir le nom et l'adresse de chaque propriétaire et montrer les limites de propriété. De plus, le projet de morcellement doit être approuvé par écrit par chaque propriétaire concerné.

L'inspecteur en bâtiment approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme en vigueur et avec les prescriptions du présent règlement. Avant d'approuver le plan, l'inspecteur en bâtiment doit aussi obtenir l'accord du Conseil en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les rues et tout autre terrain qui serait cédé à la Municipalité.

Une fois que le projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement est seulement à titre indicatif et n'engage pas le Conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, ni à accepter la cession des terrains identifiés comme voies de circulation ou de tout autre terrain dont la cession à la Municipalité est prévue au projet de morcellement.

2.9 ZONE AGRICOLE PERMANENTE

À l'intérieur de la zone agricole permanente, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé à moins que le lotissement visé par ce plan n'ait fait l'objet :

- 1° d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- 2° d'une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission.

Le présent article s'applique dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1 CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN TERRAIN

La profondeur d'un terrain est la distance entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière ou de la jonction des lignes latérales, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue. Dans le cas de terrains riverains, la profondeur ou la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux jusqu'à l'emprise de la voie de circulation.

3.2 CALCUL DE LA LARGEUR D'UN TERRAIN

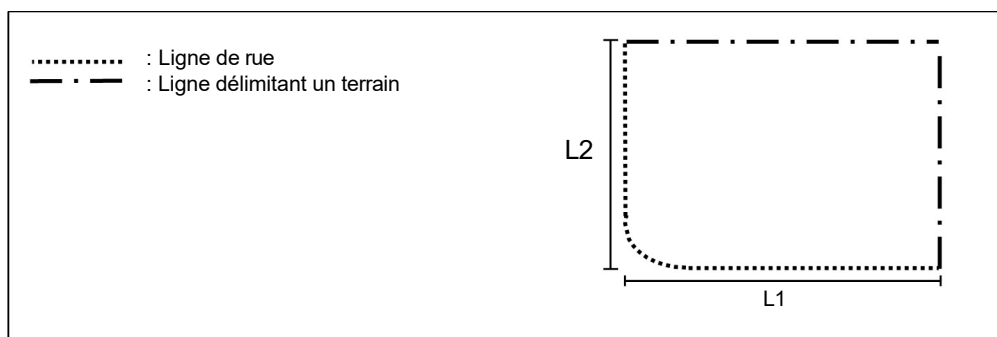
La largeur d'un terrain intérieur ou transversal est la distance comprise entre les lignes latérales du terrain, mesurée le long de la ligne avant.

La largeur d'un terrain d'angle ou d'angle transversal est la distance comprise entre la ligne latérale et la ligne avant.

3.3 TERRAIN DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle, le tout tel que montré sur la figure ci-dessous.

Figure 1. Terrain dont la ligne avant possède une extrémité courbée.



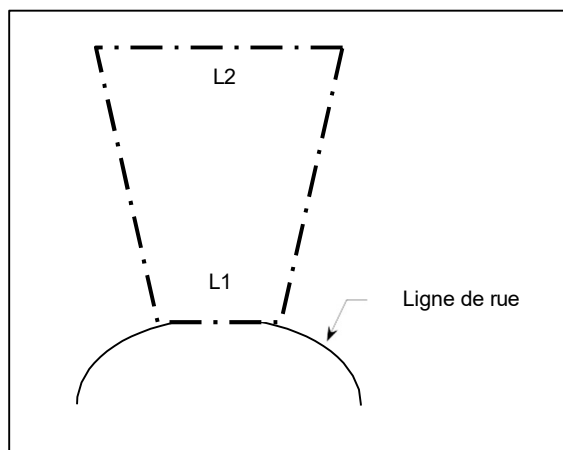
3.4 TERRAIN DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

Dans le cas d'un terrain situé dans une courbe extérieure d'une voie de circulation dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la largeur peut être diminuée

jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise, sans jamais être inférieure à 14 m.

Malgré ce qui précède, la largeur « L2 » mesurée le long de la ligne arrière du terrain doit être conforme à la largeur minimale prescrite au règlement et la superficie du terrain doit être conforme à la superficie minimale exigée.

Figure 2. Terrain dont la ligne avant est concave



3.5 TERRAIN DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Lorsqu'un terrain est situé dans une courbe intérieure d'une voie de circulation, la largeur du terrain, mesurée le long de la ligne arrière, ne doit pas être inférieure à 1 m. Toutefois, la superficie du terrain doit être conforme à la superficie minimale exigée.

Malgré le premier alinéa, la largeur de la ligne arrière peut être nulle de façon à créer un terrain triangulaire, à la condition que l'angle formé par l'intersection des lignes latérales et de la ligne avant soit égal ou supérieur à 50°.

3.6 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être le plus perpendiculaires possible à la ligne de la rue, sauf dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe. L'intersection formée par les lignes latérales et la ligne de rue ne doit jamais former un angle inférieur à 75°.

Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des terrains ou de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue, sauf le long d'une voie de circulation située en zone agricole.

3.7 LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES

Lorsqu'une opération cadastrale vise à créer, autrement que par remplacement, un lot qui chevauche deux ou plusieurs lots du cadastre originaire, il n'est pas nécessaire que les lots créés sur chaque lot du cadastre originaire soient conformes aux prescriptions relatives aux dimensions et à la superficie minimale des lots, dans la mesure où :

- 1° un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2° les dimensions minimales et la superficie minimale de l'ensemble formé de tous les lots qui résultent de l'opération cadastrale sont conformes aux dispositions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot.

L'ensemble formé des lots qui résultent de l'opération cadastrale est réputé former un seul lot pour l'application de toutes les autres dispositions du présent règlement et pour l'application de toute disposition des autres règlements d'urbanisme.

Un lot créé en vertu du présent article ne peut, en aucun cas, être considéré individuellement comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

SECTION 2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

3.8 TERRAIN NON DESSERVI

Les dimensions et superficies minimales d'un terrain ou d'une partie d'un terrain non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire) sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées au tableau suivant :

Tableau 1. Dimensions et superficies minimales d'un terrain non desservi

Terrain non desservi	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Non riverain	3 000 m ²	50 m	Selon l'article 3.10
Riverain [1]	4 000 m ²	50 m	75 m

[1] Norme applicable dans une bande riveraine de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

3.9 TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI

Les dimensions et superficies minimales d'un terrain ou d'une partie d'un terrain

partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire) sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées au tableau suivant :

Tableau 2. Dimensions et superficies minimales d'un terrain partiellement desservi

Terrain partiellement desservi	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Non riverain	1 500 m ²	25 m	Selon l'article 3.10
Riverain [1]	2 000 m ²	30 m	75 m [2]

[1] Norme applicable dans une bande riveraine de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

[2] Dans le cas où une rue est déjà construite avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains (18 septembre 2003), la profondeur minimale d'un terrain peut être réduite à 60 m.

3.10 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI

Les dimensions et superficies minimales d'un terrain desservi (aqueduc et égout sanitaire) doivent respecter les normes indiquées au tableau suivant :

Tableau 3. Dimensions et superficies minimales des terrains desservis selon le groupe ou la catégorie d'usages

Usages	Structure de bâtiment	Type de terrain	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale [1]
Habitation unifamiliale	Isolée	Terrain intérieur	400 m ²	17 m	24 m [2]
		Terrain d'angle	450 m ²	18,2 m	24 m [2]
	Jumelé	Terrain intérieur	280 m ²	9,3 m	30 m
		Terrain d'angle	330 m ²	11 m	30 m
	En rangée	Terrain intérieur	170 m ²	6 m	30 m
		Terrain d'angle	220 m ²	11 m	30 m

Usages	Structure de bâtiment	Type de terrain	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale [1]
Habitation bifamiliale	Isolée	Terrain intérieur	546 m ²	18,2 m	30 m
		Terrain d'angle	630 m ²	21 m	30 m
Habitation trifamiliale	Isolée	Terrain intérieur	630 m ²	21 m	30 m
		Terrain d'angle	720 m ²	24 m	30 m
Habitation multifamiliale (4 logements)	Isolée	Terrain intérieur	720 m ²	24 m	30 m
		Terrain d'angle	840 m ²	28 m	30 m
Tout autre usage	-	Terrain intérieur	540 m ²	18,2 m	30 m
		Terrain d'angle	630 m ²	21 m	30 m

[1] Pour tout terrain riverain, la profondeur minimale est 45 m. Malgré ce qui précède, dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont existants, avant le 18 septembre 2003, la profondeur minimale des terrains peut être réduite à 30 m. De plus, cette norme s'applique dans les cas où il s'agit de boucler un réseau ou de relier un tracé de rues.

[2] Pour un terrain non riverain, mais situé à l'intérieur d'une bande riveraine de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres, la profondeur minimale est de 30 m.

3.11 EXCEPTIONS AUX NORMES MINIMALES DE TERRAINS

1° Malgré les dispositions de la présente section, les superficies et dimensions minimales des terrains ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- a) une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts;
- b) une opération cadastrale visée par le chapitre 4 du présent règlement relatif aux rues et aux îlots;
- c) une opération cadastrale réalisée pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes

d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

3.12 LARGEUR D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT ENCLAVÉ

Un terrain partiellement enclavé doit avoir front sur rue sur une largeur minimale de 4,6 m. Cette largeur minimale doit être maintenue jusqu'à la ligne arrière du terrain adjacent et ne peut servir qu'à des fins d'accès.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS

4.1 TRACÉS DES RUES MONTRÉS AU PLAN D'URBANISME

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible avec le tracé général montré au plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au plan d'urbanisme. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut de rue locale, collectrice ou régionale lorsqu'un tel statut est indiqué au plan d'urbanisme.

4.2 TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PROJET DE MORCELLEMENT

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit concorder avec le tracé montré dans le projet de morcellement approuvé conformément à l'article 2.8. La géométrie et les dimensions de cette rue ou de ce tronçon de rue doivent concorder avec celles montrées au projet de morcellement approuvé.

4.3 TRACÉ 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 insuffisant pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des services publics.

4.4 VOIE DE CIRCULATION EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC À DÉBIT RÉGULIER

Toute nouvelle voie de circulation, autre que la réfection de rues existantes et utilisée par des véhicules automobiles, doit être située à une distance minimale de 60 m d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac en milieu non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout, et à une distance minimale de 45 m en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout.

Malgré ce qui précède, la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 m.

Dans le cadre d'un nouveau développement, la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite jusqu'à une distance de 20 m si une telle voie de circulation passe sur des terrains zonés à des fins de parc public.

Une voie de circulation publique conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac n'est pas assujettie aux exigences du présent article.

4.5 EMPRISE DES RUES

L'emprise d'une rue doit être d'une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

- 1° Route régionale : 20 m;
- 2° Rue collectrice : 20 m;
- 3° Rue locale : 15 m.

Malgré ce qui précède, la largeur minimale de l'emprise d'un tronçon de rue qui prolonge une rue existante à la date d'entrée en vigueur du règlement peut être celle du tronçon existant à son point de jonction avec le nouveau tronçon.

4.6 PENTE DES RUES

La pente longitudinale d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 8 %. Malgré ce qui précède, une pente peut être augmentée jusqu'à 12 % sur un tronçon de rue d'une longueur maximale de 60 m.

Malgré le premier alinéa, la pente d'une rue ne peut, en aucun cas, excéder 5 % dans les cas suivants :

- 1° un tronçon de rue situé dans un rayon de 30 m d'une intersection;
- 2° un tronçon de rue situé à l'intérieur d'une zone industrielle;
- 3° un tronçon de rue inclut dans le réseau de camionnage identifié au plan d'urbanisme en vigueur.

4.7 RAYON D'UNE COURBE DE RUE

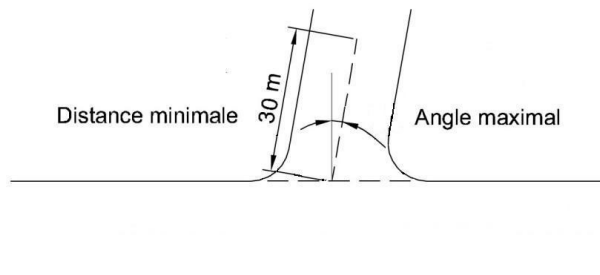
Le rayon intérieur d'une courbe de rue ne doit pas être inférieur à :

- 1° 6 m pour une rue dont la largeur d'emprise est inférieure à 20 m;
- 2° 30 m pour une rue dont la largeur d'emprise est de 20 m;
- 3° 90 m pour une rue dont la largeur d'emprise est supérieure à 20 m.

4.8 ANGLE D'UNE INTERSECTION

Dans la mesure du possible, l'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 10° est permise. L'alignement de la rue doit être rectiligne sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection des deux rues.

Figure 3. Angle formé par deux rues à une intersection

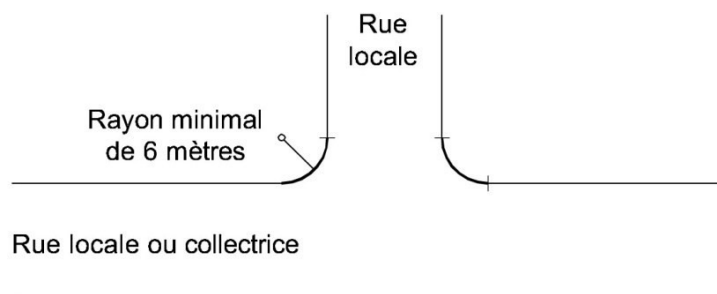


4.9 RAYON INTÉRIEUR DES INTERSECTIONS

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un arc de cercle d'un rayon intérieur minimal déterminé comme suit :

- 1° le rayon intérieur minimal est de 6 m lorsque les rues formant l'intersection sont deux rues locales ou une rue locale et une rue collectrice;
- 2° le rayon intérieur minimal est de 10 m dans tous les autres cas.

Figure 4. Rayon intérieur d'un arc de cercle

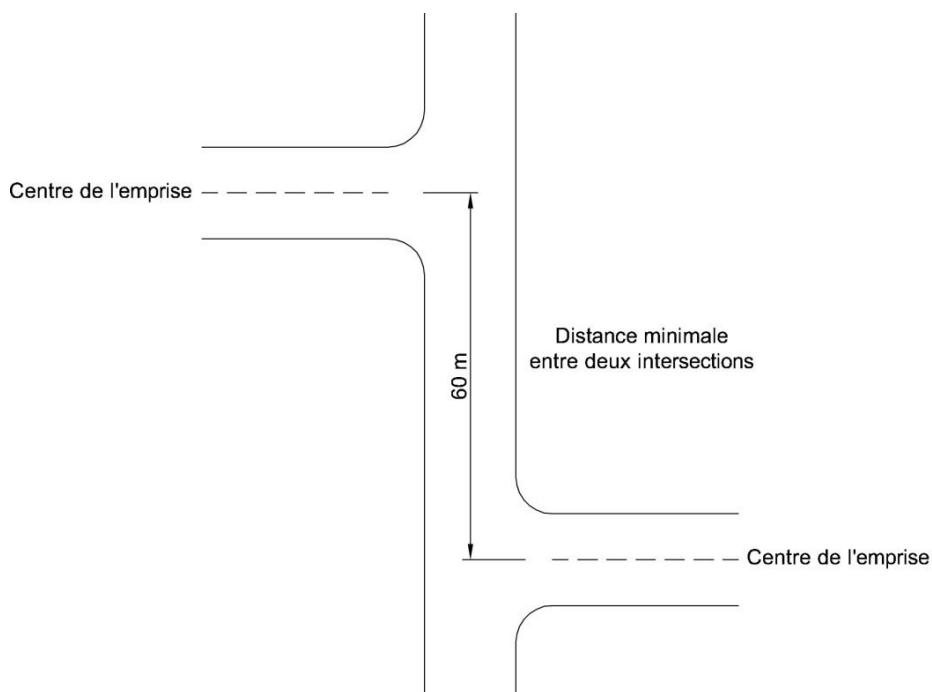


4.10 DISTANCES ENTRE DEUX INTERSECTIONS

La distance entre deux intersections successives sur une même rue doit être d'au moins 60 m, mesurée au centre des emprises. Malgré ce qui précède, sur une route régionale, la distance minimale entre deux intersections successives de rues locales ou collectrices doit être d'au moins 120 m, mesurée entre les lignes

d'emprises, si les deux rues successives font intersection avec la route régionale.

Figure 5. Distance entre deux intersections

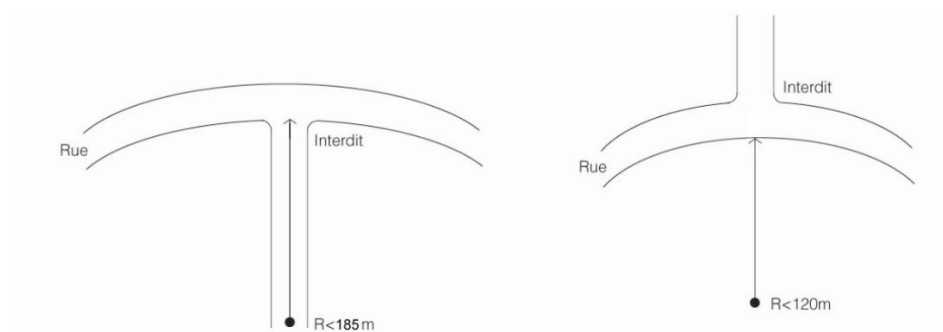


4.11 INTERSECTIONS PROHIBÉES

Il est interdit d'aménager une intersection aux endroits suivants :

- 1° du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m;
- 2° du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

Figure 6. Aménagement d'une intersection interdit.

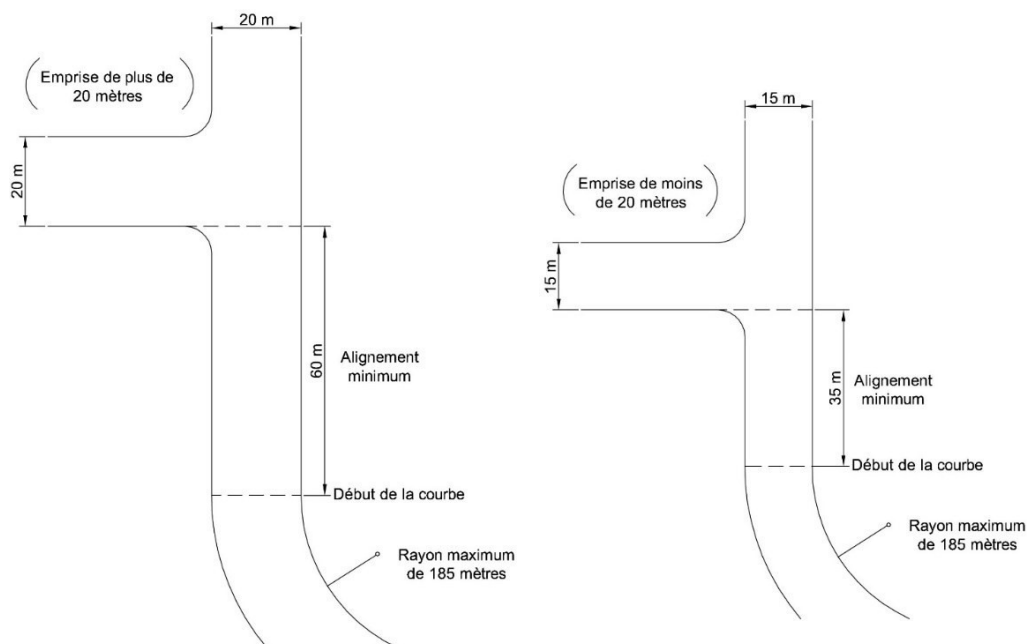


4.12 VISIBILITÉ AUX INTERSECTIONS

Une intersection doit être située à plus de :

- 1° 60 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m, si au moins une des rues qui forment l'intersection est d'une largeur d'emprise égale ou supérieure à 20 m;
- 2° 35 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m, si les rues qui forment l'intersection sont d'une largeur inférieure à 20 m.

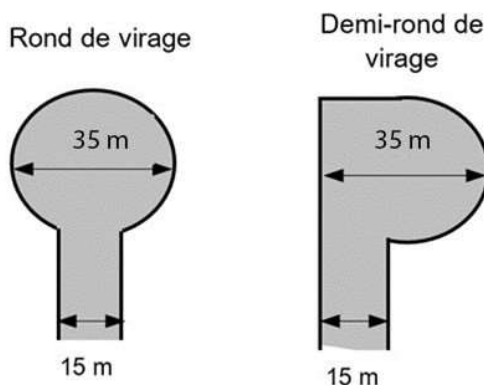
Figure 7. Visibilité aux intersections



4.13 RUE EN IMPASSE

Seule une rue locale peut se terminer en impasse. Le tronçon de rue en impasse doit se terminer par un rond de virage ou un demi-rond de virage ayant une emprise d'un diamètre minimal de 35 m.

Figure 8. Emprise minimale pour une rue en impasse



La longueur maximale d'un tronçon de rue en impasse est fixée à :

- 1° 230 m pour des terrains desservis;
- 2° 300 m pour des terrains partiellement desservis;
- 3° 450 m pour des terrains non desservis.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse doit être mesurée depuis le centre du rond de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.

4.14 SENTIERS POUR PIÉTONS ET PISTES CYCLABLES

Des sentiers pour piétons doivent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux trajets de transport collectifs, aux parcs ou aux terrains de jeux.

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons, des liens récréatifs ou des pistes cyclables partout où elle le juge à propos pour favoriser le transport actif, notamment lorsqu'il s'agit de faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires ou pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc ou de services d'utilité publique.

L'emprise d'un sentier pour piétons, d'un lien récréatif ou d'une piste cyclable doit être d'une largeur minimale de 4,5 m.

4.15 LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 m, ni supérieure à 400 m.

Lorsque la longueur d'un îlot excède 250 m, au moins un sentier pour piétons doit traverser l'îlot dans le sens de la largeur. Le sentier doit être situé le plus

près possible du centre de l'îlot.

4.16 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes de profondeur des lots prévues au présent règlement. Dans le cas d'un îlot destiné à la construction d'habitations, à moins d'impossibilité matérielle, la largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés.

4.17 SERVITUDE

Lorsqu'une servitude est requise pour le passage des services d'utilité publique le long d'une ligne latérale ou arrière d'un terrain, elle ne peut être inférieure à 1,5 m.

La superficie du terrain destiné à la servitude est comprise dans le calcul de la superficie et des dimensions minimales applicables au terrain.

CHAPITRE 5 CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

5.1 OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION

Sous réserve de l'article 5.2, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil exprimé par résolution, remplir au moins l'une des conditions suivantes :

- 1° céder gratuitement ou 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 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 10 % de la valeur du terrain, inscrite au rôle d'évaluation, visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, multiplié par le facteur établi pour le rôle d'évaluation en vigueur par le ministre en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- 3° céder gratuitement ou 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 en plus de verser à la Municipalité un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente.

Dans le cas du paragraphe 3° du premier alinéa du présent article, 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 du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas des paragraphes 1° et 3° du premier alinéa du présent article, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Municipalité. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Municipalité et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

Dans le cas de tout paiement à la Municipalité, le produit de ce paiement est versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

Dans le cas d'une cession de terrain à la Municipalité en vertu du présent article, ce terrain ne peut être utilisé que pour des fins de parcs ou de terrains de jeux.

La Municipalité peut toutefois disposer des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article de la manière prévue par le *Code municipal (L.R.Q., c. C-27.1)*, s'ils ne sont plus requis pour des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit alors obtenu est versé dans le fonds spécial.

5.2 OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES

L'article 5.1 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots ayant été subdivisés n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° une opération cadastrale visant la modification des limites de lots n'entraînant aucune modification du nombre de lots;
- 3° une opération cadastrale qui vise un terrain dont une contribution a déjà été faite soit une somme d'argent ou une cession de terrain lors d'une opération cadastrale antérieure;
- 4° l'identification cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété;
- 5° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public ou d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 6° l'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite de l'expropriation d'un terrain;
- 7° une opération cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé exclusivement pour des fins agricoles.

5.3 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 5.1, la valeur du 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 s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution 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 ne rencontre pas les conditions énoncées 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. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

6.1 TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est un terrain dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme à une disposition du règlement en vigueur.

6.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral qui l'immatricule, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

6.3 DROITS ACQUIS

Un lot cadastré qui existait lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'a pas les dimensions et la superficie minimale prescrite au présent règlement d'urbanisme peut être construit pourvu qu'il puisse se conformer aux dispositions de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* de même qu'au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (L.R.Q., c. Q-2, r.22).

L'usage qu'on peut faire d'un tel lot est cependant celui qui, parmi ceux qui sont autorisés dans la zone où il se trouve, nécessite le moins de superficie d'occupation au sol. Le même droit acquis existe envers un terrain non cadastré mais qui existait comme lot unique, par titre enregistré.

6.4 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du terrain ou du terrain voisin et n'aggrave pas une dérogation existante à l'égard des dimensions de ces terrains.

Un terrain dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du terrain conforme aux dispositions du règlement.

6.5 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES

Un terrain dérogatoire et bénéficiant de droits acquis en vertu de la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1), sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être

agrandi pour se conformer aux normes édictées du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (L.R.Q., c. Q-2, r. 22).

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (L.R.Q., c. Q-2, r.22) s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- 1° la nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature sur ledit terrain;
- 2° la distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puits ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (L.R.Q., c. Q-2, r.22).

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsqu'au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité de l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (L.R.Q., c. Q-2, r.22).

6.6 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire et protégé par droit acquis peut être modifié selon l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° une diminution de la superficie d'un terrain est permise qu'à la suite d'une contestation des limites devant donner lieu à un bornage légal d'un terrain;
- 2° la modification de la forme du terrain ne doit pas entraîner une diminution de la superficie initiale et les dimensions doivent être égales ou supérieures à celles du terrain initial.

6.7 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 20 mars 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° la superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le

territoire dans lequel il est situé;

- 3° 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.

6.8 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 20 mars 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 20 mars 1983.

6.9 DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale 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 un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain était d'une superficie et de dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu 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 seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

CHAPITRE 7 DISPOSITION FINALE

7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Mairesse

Directrice Générale