



BAIE-
SAINTE-
CATHERINE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 143-13

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT la refonte des règlements d'urbanisme annoncée par la résolution no 3203-13 adoptée le 4 mars 2013;

CONSIDÉRANT QU'il s'agit d'une révision quinquennale du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements d'urbanisme en vertu des articles 110.3.1 et 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui mentionne la possibilité d'adopter un règlement de lotissement;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la municipalité de remplacer son règlement de lotissement en même temps que les autres règlements d'urbanisme suite à l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement a été soumis à la consultation publique le 25 septembre 2013;

CONSIDÉRANT QUE tous les membres du conseil déclarent avoir reçu copie du règlement au moins deux jours avant la présente séance et déclarent en avoir pris connaissance et renoncent à sa lecture;

IL EST PROPOSÉ par Madame Valérie Savard et résolu à l'unanimité des Conseillers et des Conseillères présents :

D'ADOPTER LE RÈGLEMENT SUIVANT :

Règlement de lotissement no 143-13.

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	2
CHAPITRE 1 - DISPOSITION DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	5
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	5
1.2 BUT DU RÈGLEMENT	5
1.3 LE TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT	5
1.4 LA TERMINOLOGIE.....	5
1.5 UNITÉ DE MESURE	5
1.6 TITRES, TABLEAUX ET SYMBOLES	6
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES.....	6
2.1 L'ADMINISTRATION ET L'APPLICATION DU RÈGLEMENT	6
2.2 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	6
2.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION.....	6
2.3.1 Nécessité de l'approbation	6
2.3.2 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation	6
2.3.3 Engagement du propriétaire à verser une somme d'argent, une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.....	7
2.3.4 Indication des servitudes sur un plan	7
2.3.5 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet	7
2.3.6 Paiement des taxes municipales.....	7
CHAPITRE 3 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS.....	7
3.1 CLASSIFICATION DES RUES	7
3.1.1 Rue locale.....	8
3.1.2 Rue collectrice.....	8
3.1.3 Artère	8
3.2 LE TRACÉ DES RUES.....	8
3.3 STABILISATION DES TRAVAUX	8
3.4 EMPRISE DES RUES	9
3.5 PENTE LONGITUDINALE DES RUES	9
3.6 INTERSECTION	9
3.7 RUE EN IMPASSE (CUL-DE-SAC).....	11
3.8 TRACÉ EN TÊTE DE PIPE	12
3.9 LES ÎLOTS.....	12
3.10 SENTIER DE PIÉTONS	13
3.11 DISTANCE MINIMALE ENTRE UN CHEMIN ET UN LAC OU UN COURS D'EAU	13
3.12 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION DANS LES CORRIDORS ROUTIERS DE LA ROUTE 138	13
3.13 DISPOSITIONS RELATIVES RUES PRIVÉES.....	14
CHAPITRE 4 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS.....	14
4.1 TERRAIN ADJACENT À UN CHEMIN	14
4.2 ORIENTATIONS DES TERRAINS.....	14

4.3	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS.....	15
4.4	NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS SELON LES DIFFÉRENTES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	15
4.5	NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS LOCALISÉS À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR ROUTIER DE LA ROUTE 138 (Route de la Grande-Alliance)	16
4.5.1	Mesures d'assouplissement	16
4.6	NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES EN BORDURE DES LACS ET DES COURS D'EAU	16
4.7	NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES POUR LES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT.....	17
4.8	CAS D'EXCEPTION	19
4.9	AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN EN ZONE AGRICOLE	20
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		20
5.1	TERRAIN ENREGISTRÉ	20
5.2	TERRAIN CONSTRUIT	21
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES.....		21
6.1	ABROGATION DU RÈGLEMENT	21
6.2	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	21
6.3	ENTRÉE EN VIGUEUR	22

CHAPITRE 1-DISPOSITION DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 143-13 ».

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

L'objectif du règlement de lotissement vise à préciser les conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale, la manière de tracer les rues publiques et privées, les superficies et dimensions nécessaires au lotissement des terrains tout comme les privilèges au lotissement.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est rattaché aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.3 LE TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT

Les dispositions mentionnées dans le présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la municipalité de Baie-Sainte-Catherine.

1.4 LA TERMINOLOGIE

L'interprétation du présent règlement, à l'exception d'une indication contraire, se fait à partir des mots, termes et expressions tels qu'ils sont respectivement définis au Règlement de zonage numéro 144-13 et ses amendements. Tous les autres mots ou expressions non définis s'emploient selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

1.5 UNITÉ DE MESURE

L'ensemble des unités de mesure mentionnées dans le règlement de lotissement est basé sur le système métrique, d'après le système international d'unité (SI).

1.6 TITRES, TABLEAUX ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis, plans, symboles, illustrations et toutes autres formes d'expressions font partie intégrante du règlement de lotissement. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, plans, symboles, illustrations et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

2.1 L'ADMINISTRATION ET L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur municipal dûment désigné, via une résolution, par le Conseil municipal. Les fonctions et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont ceux établis par l'article 2.1.1 du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats numéro 142-13 et ses amendements.

2.2 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Les dispositions prescrites au Règlement sur l'émission des permis et certificats numéro 142-13 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

2.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

2.3.1 Nécessité de l'approbation

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

2.3.2 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la municipalité, par lettre adressée au conseil, à céder les emprises des voies de circulation destinées à être publique qui sont montrées sur le plan.

2.3.3 Engagement du propriétaire à verser une somme d'argent, une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs ou de terrains de jeux

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, à une

correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, verser à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le Ministre en vertu de cette loi.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie de 10% du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrain de jeux.

Le conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en argent.

2.3.4 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.3.5 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet

Tout propriétaire doit, relativement à l'approbation d'un plan-projet de lotissement présenter sur ledit plan-projet un territoire plus large que celui visé par le lotissement lui appartenant.

2.3.6 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE 3-LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS

3.1 CLASSIFICATION DES RUES

Le réseau municipal de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de trois (3) catégories de rues, soit : rue locale, rue collectrice et artère.

3.1.1 Rue locale

Toute voie de circulation dont la principale fonction est de donner un accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle. Elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé de forme variée ou courbée de manière à limiter la vitesse et le volume de circulation automobile.

3.1.2 Rue collectrice

Toute voie de circulation dont la principale fonction est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci au réseau d'artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent. Elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et de manière générale, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales.

3.1.3 Artère

Toute voie de circulation dont la principale fonction est de permettre un écoulement rapide et ininterrompu du flot de circulation d'un secteur à un autre sur le territoire municipal, de la municipalité vers l'extérieur (et vice versa), tout en donnant un accès contrôlé aux propriétés qui la bordent. Les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

3.2 LE TRACÉ DES RUES

Le tracé des rues doit prendre avantage du terrain le plus propice afin d'éviter les terrains marécageux, les terrains instables, les terrains exposés ou à risque de mouvements de terrain et tout autre terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations. De plus, il doit également éviter les affleurements rocheux et en général tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilités publiques.

La préservation d'un couvert boisé ou la plantation d'arbres doivent être favorisées lors de l'aménagement et la planification de nouvelles rues.

3.3 STABILISATION DES TRAVAUX

Suite à des travaux d'aménagement de nouvelles rues ou de prolongement de rues existantes, le terrain aménagé et les pentes des déblais et des remblais devront être stabilisés afin de limiter l'érosion et le transport des sédiments. De plus, l'ensemble des terrains décapés devra être renaturalisé dans un délai raisonnable.

3.4 EMPRISE DES RUES

Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante doit respecter, selon la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur minimale d'emprise ci-après prescrite :

- Rue locale : 12 mètres
- Rue collectrice : 20 mètres
- Artère : 25 mètres

3.5 PENTE LONGITUDINALE DES RUES

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéas de cet article, la pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 15 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre un maximum de 20 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être, sur ce tronçon, asphaltée ou enduite d'un traitement de surface ou être recouverte d'un matériaux anguleux afin d'obtenir une traction adéquate pour le passage des véhicules d'urgence (pompier, ambulance, police).

Dans un rayon de 30 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

Dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2% sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

3.6 INTERSECTION

L'intersection de deux (2) rues doit se faire à angle droit ; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

1. Lorsqu'il s'agit de deux (2) rues locales : 5 mètres (voir croquis 1) ;
2. Lorsque l'une des rues est une collectrice : 7 mètres (voir croquis 2) ;
3. Lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres (voir croquis 3).

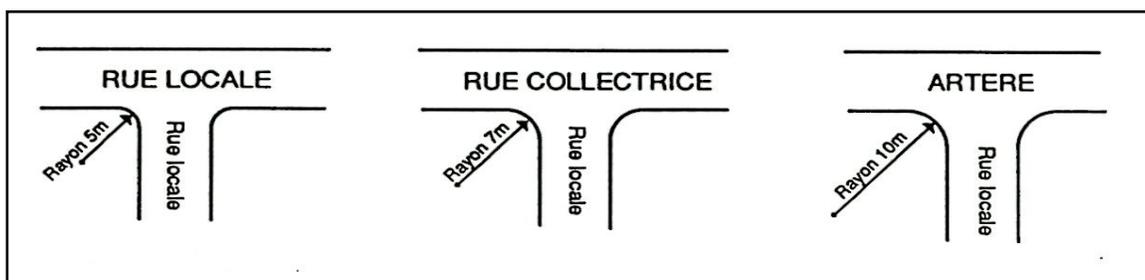
Lorsque l'angle d'intersection de deux (2) rues est de 80 degrés ou moins, les rayons déterminés à l'alinéa précédent doivent être augmentés de deux (2) mètres.

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 1 :

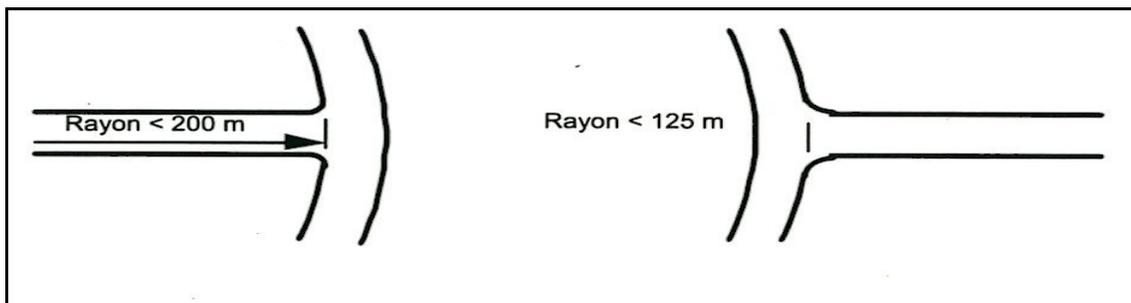
CROQUIS 2 :

CROQUIS 3 :



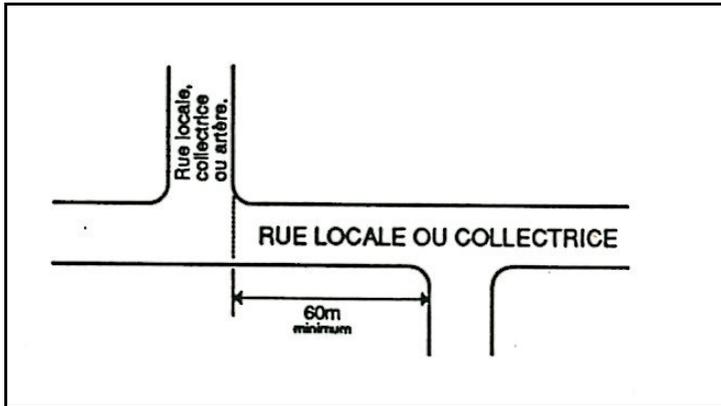
CROQUIS 4 :

CROQUIS 5 :



Les intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres, calculée à partir des lignes d'emprise les plus rapprochées (voir le croquis 6).

CROQUIS 6 :



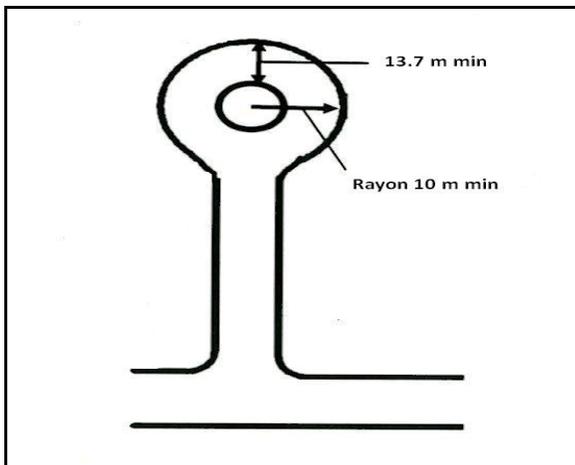
Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

3.7 RUE EN IMPASSE (CUL-DE-SAC)

Une rue en impasse peut être aménagée lorsque qu'elle constitue la seule solution possible pour l'exploitation ou l'occupation d'un terrain dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

Toute rue en forme de cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage, de forme ovale ou irrégulière, dont l'emprise a un rayon minimal de 13,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir croquis 7).

CROQUIS 7 :

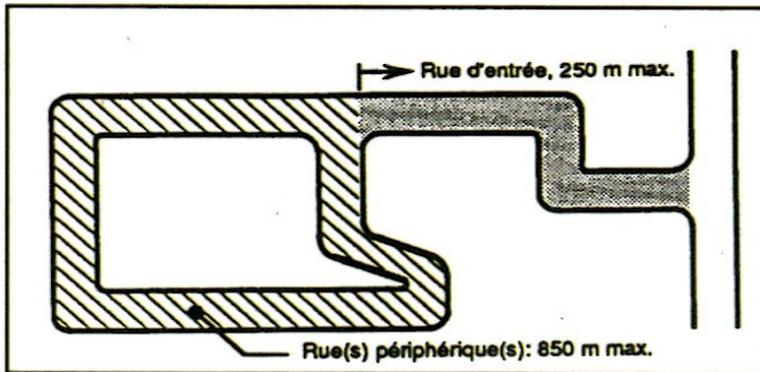


3.8 TRACÉ EN TÊTE DE PIPE

Un îlot en tête de pipe peut être aménagé selon les critères suivants (voir croquis 8) :

1. l'accès et la sortie s'effectue par une seule rue ;
2. la longueur maximale du chemin d'entrée doit être de 250 mètres ;
3. la longueur maximale du chemin périphérique doit être de 850 mètres. En ce qui concerne la rue d'entrée, elle ne doit pas excéder 250 mètres et une voie, servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine (lorsqu'il y en a une). Cette voie doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.

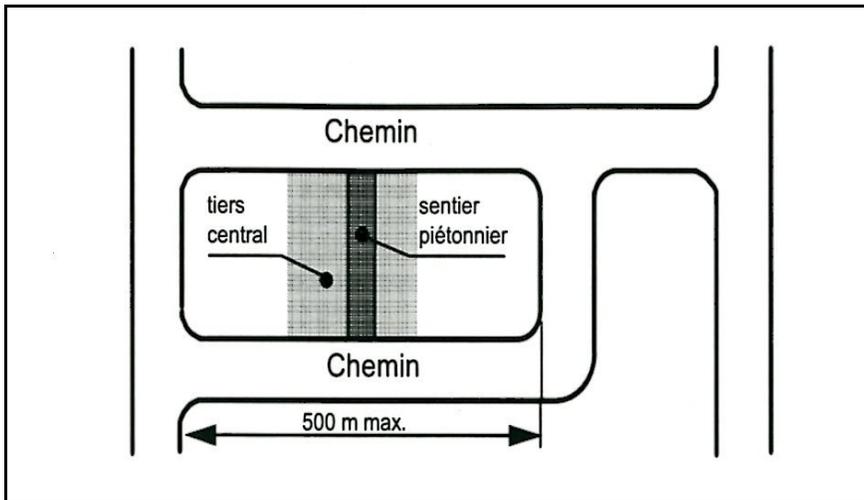
CROQUIS 8 :



3.9 LES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres, ni être supérieure à 400 mètres. Cependant, lorsqu'un sentier servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours est aménagé dans le centre de l'îlot et qu'il permet l'accès direct à un autre chemin public ou privé, la longueur peut atteindre une distance maximale de 500 mètres (voir croquis 9). Cette voie doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.

CROQUIS 9 :



3.10 SENTIER DE PIÉTONS

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à trois (3) mètres.

3.11 DISTANCE MINIMALE ENTRE UN CHEMIN ET UN LAC OU UN COURS D'EAU

Le tracé des rues doit respecter certaines distances minimales en bordure des lacs et des cours d'eau. Dans un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout, il est interdit d'y aménager une rue, une route ou un chemin à moins de 75 mètres à partir de la ligne des hautes eaux. Quant aux secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout, la distance minimale à respecter est de 45 mètres, toujours calculée à partir de la ligne des hautes eaux.

L'emprise de tout chemin doit être incluse dans le calcul de la distance à respecter en bordure d'un cours d'eau.

3.12 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION DANS LES CORRIDORS ROUTIERS DE LA ROUTE 138

Dans les corridors routiers de la route 138, aucune nouvelle voie de circulation formant une intersection avec cette route ne pourra être créée au moyen d'une opération cadastrale à moins d'obtenir de la direction territoriale du ministère des Transports du Québec (MTQ) un avis écrit à l'effet que la voie de circulation projetée n'augmentera pas les risques d'accident dans le secteur et qu'elle n'affectera pas, de façon significative, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.).

3.13 DISPOSITIONS RELATIVES RUES PRIVÉES

Le lotissement d'une rue privée est autorisé uniquement aux conditions suivantes :

1. s'il est prévu en zone de villégiature (V) ou;
2. s'il consiste à officialiser une rue privée déjà existante et conforme au présent règlement.

CHAPITRE 4-LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

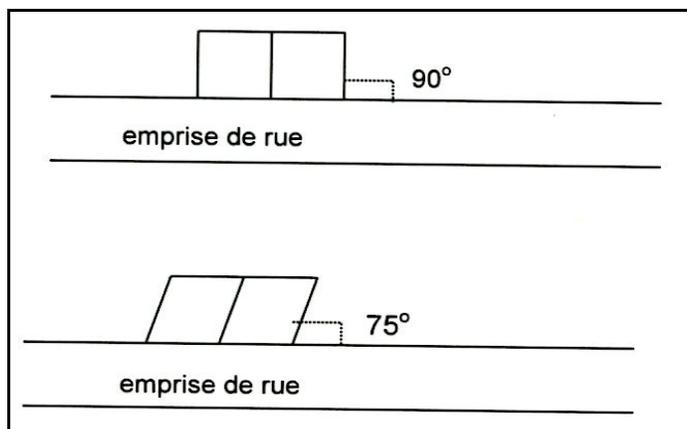
4.1 TERRAIN ADJACENT À UN CHEMIN

Pour faire l'objet d'un permis de lotissement, un terrain doit obligatoirement être adjacent à un chemin public ou à un chemin privé. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux lots forestiers et agricoles.

4.2 ORIENTATIONS DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains, ou des lots, doivent être perpendiculaires à la ligne de rue de manière à former un angle de 90° avec celle-ci. Cependant, dans l'optique d'adoucir une pente, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, soit une variation possible de 15° au maximum (voir croquis 10).

CROQUIS 10 :



Toutefois, lorsqu'un lot original présente un angle par rapport à la rue, ce même angle peut être conservé lors d'un nouveau lotissement.

4.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées pour chaque catégorie de zone prévue au Règlement de zonage numéro 144-13, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac; selon la proximité de certains types de voies de circulation (corridor routier) et enfin, selon certaines catégories de constructions, d'usages, de terrains, de secteurs, de zones ou d'autres éléments particuliers. Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même terrain ou lot, la norme la plus restrictive prévaut.

4.4 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS SELON LES DIFFÉRENTES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Sous réserve de dispositions particulières, la superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées par affectations du territoire, tel qu'indiquées au tableau 4.4.

TABLEAU 4.4 – NORMES DE LOTISSEMENT PAR AFFECTATION DU TERRITOIRE

Catégorie de zone	Lot non desservi		Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout		Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	
	Superficie Minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)
Urbaine (U)	3000	50	1500	25	voir tableau 4.7	
Agricole (A) ^{Note1}	5000	50	1500	25	voir tableau 4.7	
Îlot déstructuré (AH)	4000	60	1500	25	voir tableau 4.7	
Agroforestière (AF)	5000	50	2500	25	voir tableau 4.7	
Habitation (H)	3000	50	1500	25	voir tableau 4.7	
Conservation (C)	3000	50	1500	25	voir tableau 4.7	
Industriel (I)	5000	50	2500	25	Voir tableau 4.7	
Multiresource (M)	5000	50	2500	25	n/a	

Note1 : Le lotissement est autorisé uniquement pour officialiser un droit consenti par la Commission de protection du territoire agricole.

4.5 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS LOCALISÉS À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR ROUTIER DE LA ROUTE 138 (Route de la Grande-Alliance)

Nonobstant toute disposition prescrite au présent règlement en contradiction avec le présent article, des normes particulières s'appliquent aux terrains et aux lots qui sont localisés à l'intérieur du corridor routier de la route 138 tels que délimités par secteur dans le Règlement de zonage numéro XXX.

Le corridor routier constitue un espace de terrain de 60 mètres de part et d'autre du centre de la route 138 comprenant l'emprise, les infrastructures et les terrains adjacents.

Les normes de lotissement pour ces secteurs sont les suivantes :

Secteurs ruraux (CR1)* :

- Largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 75 m
- Superficie minimale du lot : 5000 m²

Secteur prioritaire (CRP)* :

- Largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 117 m
- Superficie minimale du lot : 5000 m²

4.5.1 Mesures d'assouplissement

Si le requérant d'une demande de permis de lotissement sur un terrain situé dans les secteurs ruraux dépose au fonctionnaire désigné une servitude de passage réciproque avec un autre terrain contigu pour l'aménagement d'un accès mitoyen, légalement publiée au Bureau de la publicité des droits, la largeur minimale mesurée sur la ligne avant du terrain à lotir pourra être de 50 m pour chacun des deux (2) terrains et d'une superficie de 3000 m² par terrain.

Si le requérant d'une demande de permis de lotissement sur un terrain situé dans un secteur prioritaire dépose au fonctionnaire désigné une servitude de passage réciproque avec un autre terrain contigu pour l'aménagement d'un accès mitoyen, légalement publiée au Bureau de la publicité des droits, la largeur minimale mesurée sur la ligne avant du terrain à lotir pourra être de 58,5 m pour chacun des deux (2) terrains et d'une superficie de 3000 m² par terrain.

4.6 NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES EN BORDURE DES LACS ET DES COURS D'EAU

Les terrains qui sont situés, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de terre de 100 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de terre de 300 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac, doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau 4.6.

TABLEAU 4.6 - NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES EN BORDURE DES LACS ET DES COURS D'

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi	Lot adjacent à un site d'intérêt écologique*
Superficie minimale d'un lot	4000 m ²	2000 m ²	Voir l'article 4.7	10 000 m ²
Largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant	50 m	30 m		100 m
Profondeur minimale d'un lot	75m	75 m	45 m	80 m

* Voir la carte au Plan de zonage

4.7 NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES POUR LES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT

Sous réserve des dispositions particulières, les terrains desservis par aqueduc et égout doivent respecter les dimensions et les superficies telles que stipulées au tableau 4.7.

TABLEAU 4.7 - NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT

Type de terrain	Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout	USAGE « HABITATION »			
	Unifamiliale isolée	20 m	30 m	600 m ²
	Unifamiliale jumelée			
	Bifamiliale isolée			
	Maison mobile			
	Trifamilial isolé	22 m	30 m	660 m ²
	Habitation collective (max. 9 chambres)			
	Bifamiliale jumelée	13,5 m	30 m	390 m ²
	Multifamiliale jumelée			
	Unifamiliale en rangée (3 à 6 habitations)	5,5 m	30 m	170 m ²
Bifamiliale en rangée (max. 4 logements)	7 m	30 m	210 m ²	

Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout	Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
	Multifamiliale (3 à 8 logements) et Habitation collective (8 chambres ou moins)	22 m	30 m	660 m ²
	Multifamiliale (plus de 8 logements) et Habitation collective (plus de 8 chambres)	40 m	50 m	2000 m ²
USAGE DIVERS				
	Industrie	21 m	30 m	630 m ²
	Commerce et service			
	Public et institutionnel			
	Récréation et conservation			
	Forêt et agriculture	50 m	60 m	3000 m ²
USAGE « POSTE D'ESSENCE » ^{Note 1}				
	Poste d'essence	33,5 m	30 m	1005 m ²
	Poste d'essence avec baie (s) de service, lave-auto ou dépanneur	45,5 m	30 m	1500 m ²
	Poste d'essence avec baie (s) de service et lave-auto	51,5 m	30 m	1700 m ²
	Poste d'essence avec baie (s) de service et dépanneur	51,5 m	30 m	1700 m ²
	Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5 m	30 m	1700 m ²
	Poste d'essence avec baie (s) de service, lave-auto et dépanneur	60,5 m	30 m	2500 m ²

Note 1 Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour quatre (4) unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 m²

4.8 CAS D'EXCEPTION

Lorsqu'il est impossible de respecter les superficies et les dimensions minimales prescrites au présent règlement, une opération cadastrale peut tout de même être autorisée selon les conditions suivantes :

1. Lorsque les dispositions transitoires de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3);
2. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue publique ou privée;
3. Lorsque l'opération cadastrale a pour but d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain existant le 22 mars 1983 et conséquemment de réduire l'écart entre celle-ci et les dimensions et la superficie minimale requise, pourvu que cette opération n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation déjà existante d'aucun terrain;
4. Lorsque l'opération cadastrale vise une parcelle non destinée à recevoir une construction, même si ses dimensions et sa superficie sont moindres que celles prévues aux normes de lotissement;
5. Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 30 mètres auquel cas la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite de 40%;
6. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain situé sur plusieurs lots originaires. Auquel cas, un seul lot originaire doit être créé et les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché;
7. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain destiné à recevoir un édifice d'utilité publique;
8. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;
9. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'une partie d'un terrain devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au-dessous de celui-ci;

10. Lorsqu'un terrain constitue le résidu d'un terrain :
- a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation
 - b) qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale.

L'opération cadastrale, pour pouvoir être autorisée, doit avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plus lots originaires, d'un seul par lot originaire.

4.9 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN EN ZONE AGRICOLE

L'agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole peut être effectué jusqu'à concurrence de 5000 m² pour se conformer au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux (Q.2, r. 22) ou au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3).

De plus, un propriétaire peut aussi se prévaloir d'une servitude réelle légalement publiée consentie par le propriétaire voisin pour se conformer aux règlements.

CHAPITRE 5-DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

5.1 TERRAIN ENREGISTRÉ

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain ne constituant pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissements sont décrits dans au moins un acte enregistré, sous le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les normes édictées dans le présent règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) lors de son enregistrement officiel, la superficie et les dimensions de ce terrain respectaient les exigences relatives à la réglementation alors en place;
- 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.

5.2 TERRAIN CONSTRUIT

Un permis de lotissement ne peut être refusé sous le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les normes édictées dans le présent règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1) le 22 mars 1983, le terrain ne constituait pas, sur les plans officiels du cadastre, un ou plusieurs lots distincts;
- 2) le 22 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé conformément à la réglementation alors appliquée, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis.

Pour être approuvée, l'opération cadastrale doit avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite suite à un sinistre après le 22 mars 1983.

CHAPITRE 6-DISPOSITIONS FINALES

6.1 ABROGATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement abroge et remplace le Règlement de lotissement numéro 50 ainsi que tous ses amendements. Toutes les dispositions des règlements antérieurs de la municipalité, incompatibles avec le présent règlement, sont abrogées par ce dernier.

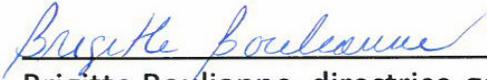
6.2 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'abrogation de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées relativement à toutes réglementations antérieures. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce, malgré l'abrogation.

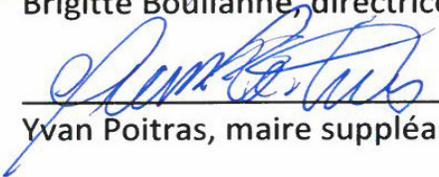
6.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 20 DÉCEMBRE 2013.



Brigitte Boulianne, directrice-générale



Yvan Poitras, maire suppléant