

LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1
1.2	Règlements abrogés	1
1.3	Territoire assujetti	1
1.4	Validité	1
1.5	Domaine d'application	1

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1	Application du règlement et pouvoir d'inspection	2
2.2	Infractions et peines	2
2.3	Poursuites pénales	2
2.4	Recours civil	2

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3.1	Interprétation du texte	3
3.2	Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et normes	3
3.3	Interprétation en cas de contradiction	3
3.4	Préséance	3
3.5	Renvois	3
3.6	Dimensions et mesures	3
3.7	Terminologie	3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION 4 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1	Plan de l'opération cadastrale	4
4.2	Conformité au règlement	4
4.3	Cession de rues	4
4.4	Rues cadastrées	4
4.5	Projet de morcellement	4
4.6	Parcs, terrains de jeux et maintien d'un espace naturel	5
4.7	Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain	5
4.8	Localisation du terrain ou du lot à être cédé	5
4.9	Sentier pour piétons et cyclistes, droits de passage et servitudes	6
4.10	Enregistrement de l'opération cadastrale	6
4.11	Effet de l'approbation d'une opération cadastrale	6
4.12	Restrictions aux opérations cadastrales	6

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

5.1	Tracé de rue et voie de circulation	7
5.2	Disposition spécifique aux zones RA-2 et RA-3	7
5.3	Emprise des rues	7
5.4	Angle d'intersection et visibilité	7
5.5	Courbes de raccordement des intersections	7
5.6	Cul-de-sac	7
5.7	Virages, angles d'intersection et visibilité	7
5.8	Tracé en fonction de la topographie	8
5.9	Localisation des rues par rapport aux cours d'eau à débit régulier et aux lacs	8

SECTION 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

6.1	Disposition d'interprétation	9
6.2	Dimensions minimales des terrains partiellement desservis	9
6.3	Dimensions minimales des terrains non desservis	9
6.4	Dispositions spécifiques concernant certaines zones	10
6.5	Terrain situé dans une courbe ou à une intersection	10
6.6	Terrain irrégulier	10
6.7	Disposition d'exception	10

SECTION 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

7.1	Largeur des îlots	12
7.2	Longueur des îlots	12

SECTION 8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

8.1	Définition d'un lot dérogatoire	13
8.2	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	13
8.3	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis	13
8.4	Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 13 juin 1983.	13

SECTION 9 ENTRÉE EN VIGUEUR

9.1	Entrée en vigueur	14
-----	-------------------	----

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule Règlement de lotissement et porte le numéro 2009-186.

1.2 Règlements abrogés

Le règlement numéro 97-25 et ses amendements sont abrogés.

1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire.

1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous alinéa par sous alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.5 Domaine d'application (modifié par 2015-186-01)

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

- 1) D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- 2) D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec ;
- 3) D'une opération d'annulation ou de correction.
- 4) D'une opération cadastrale visant à identifier une partie de terrain non-conforme au règlement faisant l'objet d'une transaction immobilière avec une propriété contigüe, à la condition de ne pas rendre dérogoire la ou les parties résiduelles.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Application du règlement et pouvoir d'inspection

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et à examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est respecté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir l'inspecteur en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

2.2. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible pour une première infraction, d'une amende de 300\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 600\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive le montant de cette amende est de 1000\$ à 2000\$ pour une personne physique et de 2000\$ à 4000\$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a duré l'infraction.

2.3. Poursuites pénales

Le Conseil autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

2.4. Recours civil

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3.1 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1) Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer ;
- 2) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le nombre pluriel peut ne s'appliquer qu'à une seule personne ou qu'à une seule chose si le contexte s'y prête ;
- 3) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 4) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

3.2. Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes

Font partie intégrante du présent règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

3.3. Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2) Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3) Entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

3.4. Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, la disposition la plus spécifique prévaut. Il en est de même lors d'une restriction ou une interdiction, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

3.5. Renvois

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

3.6. Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (système métrique).

3.7. 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 donné à l'annexe A du règlement de zonage.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION 4 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1. Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

4.2. Conformité au règlement

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

4.3. Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Une rue lotie en conformité avec les dispositions du présent règlement ne peut servir à un autre usage.

4.4. Rues cadastrées

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

4.5. Projet de morcellement

À l'exception d'un terrain situé dans les zones agricoles A et TA, toute opération cadastrale visant à morceler un terrain doit inclure le morcellement de l'ensemble des terrains faisant partie de la propriété du requérant dans le projet de morcellement.

4.6. Parcs, terrains de jeux et maintien d'un espace naturel (modifié par 2021-186-05)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil municipal exige du propriétaire du terrain :

- 1) De céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du site et qui a été identifié par résolution du Conseil municipal comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont le propriétaire est habilité à faire cette cession ou;
- 2) Dans tout autre cas, de verser une somme égale à 10 % de la valeur du site ou;
- 3) De céder un terrain et de verser une somme dont la valeur totale est égale à 10 % de la valeur du site.

4.6.1. Exemptions relatives aux contributions

L'article 4.6 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1) Lors d'une opération cadastrale ayant pour but d'annuler, de corriger ou de remplacer des numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2) Lors d'une identification cadastrale de parcelles de terrains pour en permettre le transfert à des fins d'acquisition d'espaces verts ou milieux naturels;
- 3) Lors de l'identification cadastrale de terrains pour en permettre l'expropriation;
- 4) Lors de la subdivision d'un terrain identifiant une aire de droits acquis en vertu la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, P-41.1);
- 5) Lors de la subdivision d'un lot utilisé à des fins agricoles ou forestières et destiné à des fins agricoles ou forestières.

4.7. Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain (modifié par 2021-186-05)

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé :

- 1) Est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement;
- 2) Sauf dans les cas visés au paragraphe 3) la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;

- 3) La valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles;
- 4) Le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (LRQ, c F-2.1);
- 5) Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

4.7.1. Crédit au propriétaire (contributions antérieures)

Les règles suivantes s'appliquent à l'établissement de la superficie ou de la valeur du site et au calcul de la contribution exigée lorsqu'une ou plusieurs contributions antérieures, en terrain ou en argent, ont été versées par le propriétaire ou par un ancien propriétaire :

- 1) Toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site;
- 2) Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard du site est déduite de la valeur de la contribution exigée;
- 3) Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.

4.7.2. Crédit au propriétaire (terrain résidentiel construit en date de l'entrée en vigueur du règlement numéro 2021-186-05)

Les règles suivantes s'appliquent à l'établissement de la superficie ou de la valeur du site et au calcul de la contribution exigée lorsque le terrain est l'assiette d'une construction résidentielle existante en date de l'entrée en vigueur du règlement numéro 2021-186-05 :

- 1) Lorsque le projet de subdivision porte sur un terrain construit à la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 2021-186-05 créant un ou plusieurs lots à bâtir, et identifiant un lot pour la construction existante, une superficie équivalente à deux (2) fois la superficie minimale requise par le règlement au moment de la demande sera exemptée de la prise en compte de la contribution;
- 2) Cette exemption n'est applicable qu'une seule fois.

4.8. Localisation du terrain ou du lot à être cédé (modifié par 2021-186-05)

Pour l'application des articles 4.6 et 4.7, le terrain à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le Conseil municipal et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la Municipalité.

4.8.1. Terrain à céder libre de contraintes

Tout terrain cédé doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Tout terrain cédé ne doit pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la *Loi sur la Qualité de l'Environnement* (LRQ c Q-2) et ses règlements pour l'usage prescrit.

4.9. Sentier pour piétons et cyclistes, droits de passage et servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié, aux frais du cédant, des sentiers pour piétons et cyclistes d'une largeur minimale de trois mètres (3m), pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires du point de vue économique pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications. Ces superficies ne font pas partie du 10% prévu pour fins de parcs.

4.10. Enregistrement de l'opération cadastrale

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

4.11. Effet de l'approbation d'une opération cadastrale

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte un obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur en bâtiment d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation

proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

4.12. Restrictions aux opérations cadastrales

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

- 1) elle rend un autre 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 ou terrain ;
- 4) elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du Règlement de zonage ou du Règlement de construction ;
- 5) elle permet que le lotissement d'une nouvelle rue ne débute pas sur une rue publique ou ne communique pas sur une rue publique existante.

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

5.1 Tracé de rue et voie de circulation

Le tracé des rues et des voies de circulation doit permettre la création de lots, ilots, culs-de-sac conformes aux dispositions du présent règlement.

Le tracé de toute nouvelle rue publique ou privée doit être raccordée au réseau routier local existant lorsqu'il est possible de le faire.

5.2 Disposition spécifique aux zones RA-2 et RA-3

Dans les zones RA-2 et RA-3, le tracé des rues doit assurer un accès à la rue Benoît.

5.3 Emprise des rues

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés ou destinés à être utilisés comme rue publique ou rue privée doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- 1) Pour les zones RA et RAG 15,0 m
- 2) Pour toute autre zone 20,0 m

Dans tous les cas, la largeur doit comprendre tous les travaux et ouvrages de déblais, remblais, accotement et drainage de la voie de circulation.

5.4 Angle d'intersection et visibilité

L'intersection de deux rues doit respecter un angle variant entre 80 et 100 degrés.

5.5 Courbes de raccordement des intersections

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimal de six mètres (6m).

5.6 Cul-de-sac

Les culs-de-sac ne doivent être utilisés que dans les cas où les voies de circulation ne peuvent communiquer entre elles.

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'une emprise minimale de 35 mètres.

La longueur maximale d'un cul-de-sac mesurée entre l'intersection et le début du cercle de virage est de 150 mètres.

5.7 Virages, angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent les intersections doivent être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 20 mètres.

Deux rues donnant sur une même rue doivent être situées à une distance minimale de 60 mètres l'une de l'autre calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

5.8 Tracé en fonction de la topographie

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 mètres doivent être inférieures à 10 %. Toutefois sur le tracé intégral d'une rue, il est permis sur une longueur unique maximale de 60 mètres de maintenir une pente de 10 %.

Sur une distance de 30 mètres précédant une intersection la pente d'une rue ne doit pas dépasser 3 %.

5.9 Localisation des rues par rapport aux cours d'eau à débit régulier et aux lacs

La distance minimale à respecter entre une rue et un cours d'eau à débit régulier ou un lac est de 45 mètres dans les secteurs desservis par les services d'aqueduc et d'égout et de 75 mètres dans les autres secteurs.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue publique conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

SECTION 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

6.1 Disposition d'interprétation

Lorsqu'un terrain se situe dans deux zones différentes dans lesquelles les exigences en regard à la superficie minimale ou aux dimensions minimales des terrains sont différentes, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences applicables les plus élevées.

6.2 Dimensions minimales des terrains partiellement desservis (modifié par 2015-186-01) (modifié par 2022-186-06)

Toute opération cadastrale relative à un terrain partiellement desservi par un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire doit respecter la superficie et les dimensions minimales suivantes :

	largeur minimale	profondeur moyenne minimale	superficie minimale
terrain partiellement desservi	25 m	30 m	1200 m ²
terrain partiellement desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac*	25 m	45 m	2000 m ²
terrain riverain partiellement desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac*	25 m	75 m	2000 m ²

**Ne s'applique pas à un étang, une mare ou une étendue d'eau artificielle, d'une superficie inférieure à 1 hectare*

6.3 Dimensions minimales des terrains non desservis (modifié par 2015-186-01) (modifié par 2018-186-04)

Toute opération cadastrale relative à un terrain non desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire doit respecter la superficie et les dimensions minimales suivantes :

	largeur minimale	profondeur moyenne minimale	superficie minimale
terrain non desservi	45 m	40 m	3000 m ²
terrain non desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac*	50 m	45 m	4000 m ²
terrain riverain non desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac*	50 m	75 m	4000 m ²

**Ne s'applique pas à un étang, une mare ou une étendue d'eau artificielle, d'une superficie inférieure à 1 hectare*

6.4 Dispositions spécifiques concernant certaines zones (modifié par 2016-186-02) (modifié par 2017-186-03) (Modifié par 2018-186-04)

Malgré les dispositions énumérées précédemment, dans les zones AT, RB-1, PN et Ra-11 les exigences minimales suivantes s'appliquent :

TABLEAU 1 - NORMES DE LOTISSEMENT			
Zone visée	Largeur minimale (m)	Profondeur moyenne minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
PN-3	50	60	3 000
AT-1 pour un usage résidentiel uniquement	60	70	4 500
PN-1, PN-2 pour un usage résidentiel	60	70	4 500
PN-1, PN-2 et AT-1 pour tout autre usage que résidentiel	90	100	9 000
RB-1 pour un lot desservi			
• habitation unifamiliale isolée	18	30	540
• habitation unifamiliale jumelée	15	30	450
• habitation unifamiliale en rangée	7	26	210
Ra-11 (pour un lot desservi par l'égout sanitaire)	20	30	1 000

6.5 Terrain situé dans une courbe ou à une intersection

Malgré les dispositions énumérées précédemment, il est possible de réduire la largeur d'un terrain situé dans une courbe ou à une intersection jusqu'à 50% de la largeur exigible sans jamais être inférieure à 15 mètres en autant que la superficie du terrain respecte le minimum requis.

6.6 Terrain irrégulier

Pour les terrains de forme irrégulière, la largeur du terrain se mesure à une distance de 7 mètres de l'emprise de la voie publique.

6.7 Disposition d'exception

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et aux superficies minimales prévues au présent règlement s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

- 1) Un réseau d'utilité publique tel que aqueduc, égout, gaz, câblodistribution, communication et télécommunication, électricité ;
- 2) Un réseau de piste cyclable ou de randonnée ;
- 3) Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1) ;
- 4) Un stationnement pour des fins municipales ;
- 5) Un réseau d'aqueduc ou d'égout ;
- 6) Un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
- 7) Un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel destiné à l'usage du public.

Cette opération cadastrale est soumise aux conditions suivantes, à savoir :

- 1) Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu sur le site ;
- 2) Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site ;
- 3) Le lot ainsi créé doit avoir une superficie minimale de cents mètres carrés (100 m²) si un bâtiment de service doit y être érigé.

SECTION 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

7.1 Largeur des îlots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions réglementant les dimensions des terrains exigées au présent règlement.

Cette largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

7.2 Longueur des îlots

La longueur maximale d'un îlot est de 500 mètres. .

SECTION 8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

8.1 Définition d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes au présent règlement.

8.2 Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire

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

8.3 Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis

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

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié même si l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

8.4 Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 13 juin 1983.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

- 1) D'un terrain qui, le 13 juin 1983, 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 permet pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du Règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et ;
 - b) 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 ;
- 2) D'un terrain qui, le 13 juin 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au Règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis ;

L'opération cadastrale doit, pour être permise, 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 ;

Ces dispositions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée ;

- 3) 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 personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le Règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1) et 2) du présent article.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, 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.

SECTION 9 ENTRÉE EN VIGUEUR

9.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Suzanne Boulais
Maire

Christianne Pouliot
Directrice générale