

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ANICET

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO 311

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Novembre 2022

Municipalité de Saint-Anicet

Amendements au règlement de lotissement numéro 311

Numéro de la codification administrative	Date de la codification administrative	Numéro du règlement	Adoption du règlement	Entrée en vigueur du règlement
1	Janvier 2006	308-4	7 mars 2005	9 juin 2005
2	Juillet 2009	311-1	3 novembre 2008	15 janvier 2009
3	Février 2011	311-3	7 juin 2010	17 juin 2010
4	Novembre 2011	311-4	24 mai 2011	19 septembre 2011
5	Mars 2015	311-5	2 septembre 2014	2 décembre 2014
6	Juin 2018	311-06	23 avril 2018	14 mai 2018
7	Juin 2018	311-07	23 avril 2018	14 mai 2018
8	Novembre 2021	311-8	13 septembre 2021	28 octobre 2021
-	Novembre 2021	Procès-verbal de correction	-	4 octobre 2021
9	Novembre 2022	311-9	2 mai 2022	6 juillet 2022

Acronymes des codifications administratives

- (A) Article ajouté
- (M) Article modifié
- (R) Article remplacé
- (S) Article supprimé
- (CAD) Codification administrative

Document original préparé par Enviram groupe-conseil

Codification administrative réalisée par le service d'urbanisme de la
MRC du Haut-Saint-Laurent
Novembre 2022

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	3
1.2	AIRE D'APPLICATION	3
1.3	INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION	3
1.4	INTERPRÉTATION DU TEXTE	3
1.5	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	3
1.6	INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME ET CONFORMITÉ	3
1.7	UNITÉ DE MESURE	4
1.8	TERMINOLOGIE	4
CHAPITRE II	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	5
2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
2.2	CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	5
2.3	INDICATION DES SERVITUDES	5
2.4	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	6
2.5	EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE OU D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	6
2.6	CONFORMITÉ AUX TRACÉS PROJETÉS DES VOIES DE CIRCULATION	6
2.7	CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS À LA MUNICIPALITÉ	6
2.8	MODALITÉS DE CESSION OU DE VERSEMENT	7
2.9	RÈGLES DE CALCUL	8
CHAPITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DE RUES ET SENTIERS PIÉTONNIERS	11
3.1	CARACTÈRE PUBLIC DES RUES	11
3.2	TRACÉ DES RUES	11
3.3	LARGEUR DE L'EMPRISE DES RUES	11
3.3.1	EXCEPTION À LA RÈGLE GÉNÉRALE	12
3.4	INTERSECTION DES RUES	12
3.4.1	ANGLE D'INTERSECTION ET RAYON DE GIRATION	12
3.4.2	NOMBRE D'INTERSECTION ET DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS	13
3.4.3	INTERSECTION DANS UNE COURBE	14
3.5	ACCÈS À DES RUES EXISTANTES	15
3.6	RUE EN IMPASSE (CUL-DE-SAC)	15
3.7	SENTIER PIÉTONNIER	16
3.8	DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU	16
3.9	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	17

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS.....	19
4.1 LONGUEUR DES ÎLOTS.....	19
4.2 LARGEUR DES ÎLOTS.....	19
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS	21
5.1 ANGLE DES TERRAINS	21
5.2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS	21
5.2.1 DIMENSIONS DES LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE.....	23
5.3 LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	24
5.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN CONSTRUIT OU D'UN LOT DÉROGATOIRE	24
5.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE.....	24
5.6 LOTISSEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ JOUISSANT DE DROITS ACQUIS EN VERTU DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES	24
5.6.1 LOTISSEMENT D'UN RÉSIDU DE PROPRIÉTÉ AGRICOLE.....	25
5.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS DES LOTS DÉROGATOIRES EN TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	26
5.7.1 DROITS ACQUIS D'UN LOT NON CONSTRUIT	26
5.7.2 DROITS ACQUIS D'UN LOT CONSTRUIT	26
5.7.3 DROITS ACQUIS D'UN RÉSIDU DE LOT.....	27
5.8 OPÉRATIONS CADASTRALES RELATIVES AUX LOTS TRANSITOIRES	27
5.9 RÉSIDU D'UN LOT APRÈS LA CRÉATION D'UNE RUE PRIVÉE	27
5.10 CRÉATION D'UNE RUE DANS LA SITUATION DE LOTS CONSTRUITS	28
CHAPITRE VI PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	29
6.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	29
CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES	31
7.1 REMPLACEMENT.....	31
7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	31

Règlement numéro 311
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
de la Municipalité de la paroisse de Saint-Anicet

À une séance spéciale du Conseil municipal de la paroisse de Saint-Anicet tenue à l'Hôtel de ville, lieu des séances dudit Conseil le 5 mai 2003, conformément aux dispositions de la Loi et, à laquelle assemblée étaient présents :

Son Honneur le Maire : Alain Castagner

et les conseillers suivants : Nicole Lecours Victoria Keays Irving
 Heather L'Heureux Yvon Hamel
 Denise St-Germain Marcel Legault

formant quorum des membres du Conseil, sous la présidence de Son Honneur le Maire, monsieur Alain Castagner, il a été adopté ce qui suit :

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement de lotissement pour l'ensemble du territoire municipal ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de la paroisse de Saint-Anicet s'est dotée à la fin des années 80 d'un plan et de règlements d'urbanisme et qu'il apparaît opportun de procéder à la révision de l'ensemble de ces documents en se prévalant de la procédure applicable à cet égard suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement doit être conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement révisé de la MRC Le Haut-Saint-Laurent;

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) a eu lieu sous la présidence de Son Honneur le Maire, monsieur Alain Castagner, le 26 avril 2003 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné par le conseiller, Yvon Hamel lors de la séance régulière du Conseil municipal tenue le 7 avril 2003 ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR la conseillère, Heather L'Heureux

APPUYÉ PAR le conseiller, Marcel Legault

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR RÈGLEMENT DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-ANICET PORTANT LE NUMÉRO 311 ET LEDIT CONSEIL ORDONNE ET STATUE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "*Règlement de lotissement de la municipalité de la paroisse de Saint-Anicet*".

1.2 AIRE D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de la paroisse de Saint-Anicet.

1.3 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement et chacun de ses chapitres, sections, articles, paragraphes, sous-paragraphes et alinéas, indépendamment du fait que l'une ou l'autre de ses parties ou composantes pourraient être déclarées nulles et sans effet par un tribunal.

1.4 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement doivent s'entendre dans leur sens habituel.

1.5 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou formes d'expressions autres que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou autres formes d'expressions, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.6 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME ET CONFORMITÉ

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Municipalité de la paroisse de Saint-Anicet. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le *Règlement de lotissement* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

Le présente règlement doit aussi être conforme à la réglementation locale (Plan d'urbanisme) et régionale (schéma d'aménagement révisé de la MRC et son document complémentaire) en vigueur.

1.7 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

1.8 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le *Règlement des permis et certificats* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné, tout plan relatif à une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le Conseil doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

2.2 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale comprend une voie de circulation, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Municipalité à accepter la cession des voies de circulation, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que de l'entretien de la rue avant sa cession.

La réglementation municipale en vigueur qui concerne la municipalisation de rues sur le territoire doit être respectée.

2.3 INDICATION DES SERVITUDES

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, indiquer l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autres infrastructures publiques.

2.4 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles qui font l'objet de la demande de permis.

2.5 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE OU D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.

2.6 CONFORMITÉ AUX TRACÉS PROJETÉS DES VOIES DE CIRCULATION

Toute opération cadastrale doit respecter les objectifs relatifs aux tracés projetés des voies de circulation du plan d'urbanisme et respecter les dispositions du présent chapitre.

(A) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

2.7 CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS À LA MUNICIPALITÉ

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir, céder gratuitement à la Municipalité un terrain, qui de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou donnant accès à un lac ou un cours d'eau. La Municipalité peut exiger également, au lieu d'une superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalente à un pourcentage de la valeur du terrain, ou encore exiger du propriétaire une partie en argent et une partie en terrain, et ce, au gré du conseil.

Sont exclues de l'alinéa précédent les opérations cadastrales suivantes :

- une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- un terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;

- les opérations cadastrales à des fins agricoles;
- l'agrandissement de terrain protégé par droits acquis;
- toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un lot en vertu d'un droit acquis selon l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
- nouvelles identifications cadastrales d'emplacements existants par la suite des modifications de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
- une opération cadastrale qui a pour objet de régulariser des titres;
- une opération cadastrale rendue nécessaire par la suite d'une expropriation;
- une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité, le gouvernement de Québec ou le gouvernement du Canada acquiert;
- aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique pour une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Municipalité;
- lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès.

(A) Amendement 311-8 CAD#8 – entré en vigueur le 28 octobre 2021

2.8 MODALITÉS DE CESSION OU DE VERSEMENT

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10% respectivement, de la superficie et de la valeur du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixé également à 10 % de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime sur le 10% prévu aux deux alinéas précédents.

Le terrain doit être cédé à la Municipalité durant la période de validité du permis.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé, fait partie d'un fonds de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité ou pour acheter ou pour aménager des terrains à des fins d'accès public à l'eau. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel. La Municipalité peut disposer de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux ou d'espace naturel et le produit doit être versé dans le fonds spécial.

(A) Amendement 311-8 CAD#8 – entré en vigueur le 28 octobre 2021

2.9 RÈGLES DE CALCUL

Le calcul de la superficie à céder s'effectue en prenant la superficie totale du projet d'opération cadastral (A), en la multipliant ensuite par le pourcentage fixé pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (B) et en divisant le résultat par 100.

La formule est donc : $(A \times B) / 100$.

Lors d'une cession, les frais de description technique et de transfert de propriété sont à la charge du propriétaire.

Lorsqu'il s'agit d'un montant à verser, le calcul s'effectue en prenant la valeur établie au rôle d'évaluation multipliée par le facteur comparatif à la date de la demande (A) et ce conformément à l'article 264 de la Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) en la multipliant par le pourcentage fixé pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (B) et en divisant le résultat par 100.

La formule est donc : $(A \times B) / 100$.

Lorsque le terrain est une partie d'un plus grand terrain et, par conséquent, non évaluée pour la superficie de l'opération cadastrale demandée, l'évaluation du terrain se fait par une règle de 3 : superficie totale du terrain (A), évaluation totale du terrain (B), superficie du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale (C).

La formule est donc : $(A \times B) / C$. »

Procès-verbal de correction déposé le 4 octobre 2021
(A) Amendement 311-8 CAD#8 – entré en vigueur le 28 octobre 2021

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DE RUES ET SENTIERS PIÉTONNIERS

3.1 CARACTÈRE PUBLIC DES RUES

Toute nouvelle rue créée sur le territoire de la municipalité doit avoir un caractère public ou privé, mais construite conformément à la réglementation municipale.

3.2 TRACÉ DES RUES

Le tracé des rues doit prendre avantage du terrain le plus propice en évitant les terrains marécageux, les terrains instables ou les terrains exposés aux inondations.

Le tracé des rues doit, de façon optimale, être régulier et interrelié. Il doit tendre à être le plus orthogonal possible afin de faciliter l'orientation de l'utilisateur et de réduire les coûts de conception et d'entretien. Le tracé des rues doit aussi être le plus perméable possible afin de permettre un accès facile aux propriétés riveraines ou aux rues desservies. Le tracé des rues doit également être le plus accessible possible par tous les types d'utilisateurs (piétons, cyclistes, automobilistes). Les nouvelles rues sinueuses ou sans issues sont donc à proscrire. Toutefois, le tracé des rues doit s'adapter aux particularités du milieu.

(M) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

3.3 LARGEUR DE L'EMPRISE DES RUES

Dans tout projet impliquant la création de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, la largeur minimum de l'emprise doit être de quinze mètres (15 m) pour l'ensemble des rues, qu'elles soient publiques ou privées.

3.3.1 EXCEPTION À LA RÈGLE GÉNÉRALE

Malgré l'article 3.3, l'emprise minimale des rues et avenues suivantes peut être de moins de 15 mètres aux endroits indiqués au tableau suivant :

Nom du lieu	Section	Largeur minimale d'emprise (m)	Longueur maximale de la section (m)
2 ^e rue	1	3.66	61
4 ^e avenue	1	5.21	230
7 ^e avenue	1	3.5	72
7 ^e rue	1	3	13
19 ^e avenue	1	6.81	65
19 ^e avenue	2	6.10	180
34 ^e avenue	1	2.75	83
41 ^e avenue	1	4.57	120
43 ^e avenue	1	9.67	2.5
62 ^e avenue	1	6	10
93 ^e avenue	1	4.2	70

(A) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

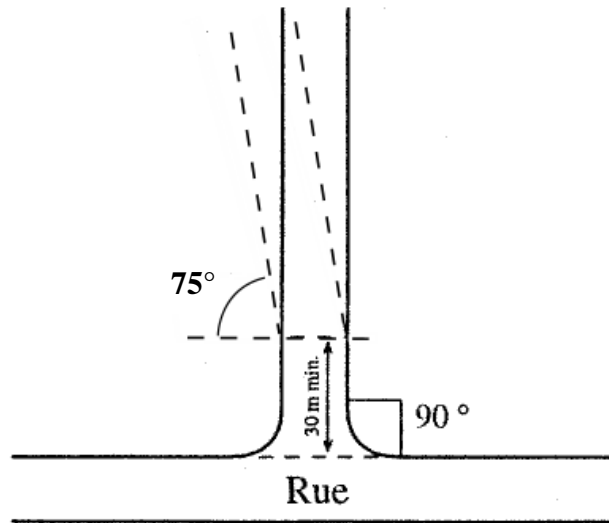
3.4 INTERSECTION DES RUES

3.4.1 ANGLE D'INTERSECTION ET RAYON DE GIRATION

L'intersection de rues doit se faire à un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°), mesuré au point de rencontre des lignes d'emprise des rues ou de leur prolongement. Toutefois, une variation de $\pm 15^\circ$ est acceptée. Autrement dit, l'angle d'intersection ne doit jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°) ni dépasser cent cinq degrés (105°).

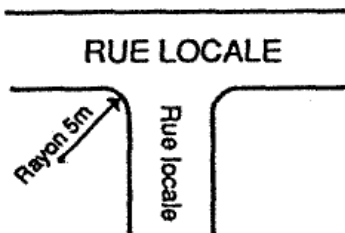
L'angle d'intersection (90° avec la variante de $\pm 15^\circ$) doit être respecté sur une longueur minimale de trente mètres (30 m) et doit être rectiligne sur une distance minimale également de trente mètres (30 m), mesuré au point de rencontre des lignes d'emprise des rues ou de leur prolongement (voir le croquis 1).

CROQUIS 1



Aux intersections, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon de giration minimal est fixé à cinq mètres (5 m) (voir le croquis 2).

CROQUIS 2

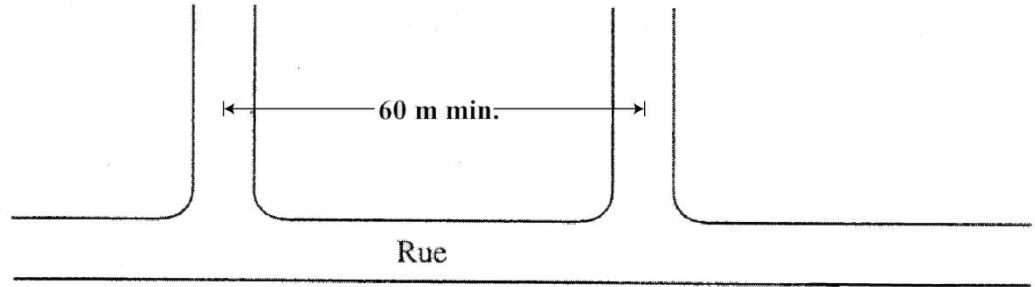


3.4.2 NOMBRE D'INTERSECTION ET DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées ou leur prolongement.

La distance minimale entre le centre de deux intersections est fixée à soixante mètres (60 m) (voir le croquis 3).

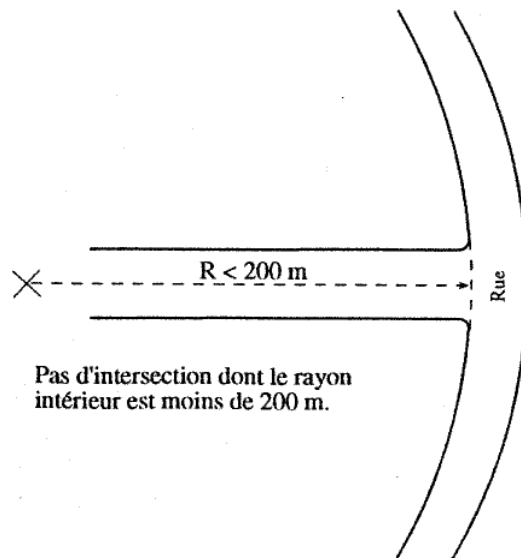
CROQUIS 3



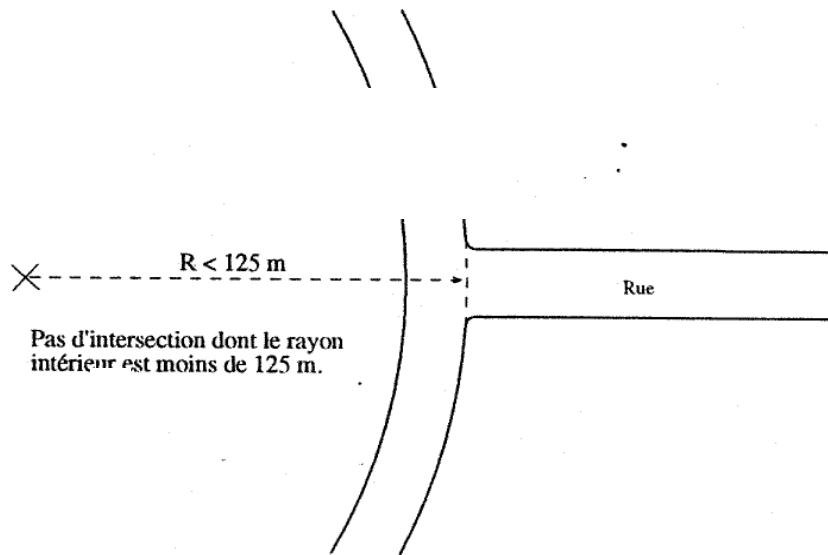
3.4.3 INTERSECTION DANS UNE COURBE

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de deux cents mètres (200 m), ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt-cinq mètres (125 m) (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4



CROQUIS 5



3.5 ACCÈS À DES RUES EXISTANTES

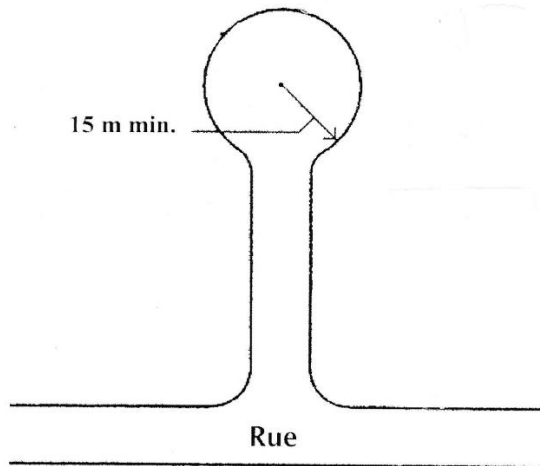
Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) lots à bâtir ou davantage doit prévoir au moins deux (2) accès à des rues existantes.

3.6 RUE EN IMPASSE (CUL-DE-SAC)

Les rues en impasse (cul-de-sac) sont prohibées. Toutefois, une rue en impasse peut être aménagée dans le cas de terrain qui, en raison de la forme, du relief ou de la localisation, ne se prête pas à l'ouverture d'une rue continue.

La rue en impasse doit se terminer par un cercle dont l'emprise a un rayon minimal de quinze mètres (15 m) (voir le croquis 6), à l'exception des avenues suivantes : 7e Rue, 34e Avenue, 41e Avenue, 43e Avenue, 62e Avenue et 93e Avenue.

CROQUIS 6



(M) Amendement 311-9 CAD#9 – entré en vigueur le 6 juillet 2022

(M) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

3.7 SENTIER PIÉTONNIER

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

3.8 DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU

A) Rue adjacente à un lot partiellement desservi ou non desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots partiellement desservis ou non desservis, doit être située à au moins 60 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

B) Rue adjacente à un lot desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots desservis, doit être située à au moins 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

C) Rue adjacente à un milieu humide

Toute nouvelle rue, adjacente à un milieu humide, doit être située à au moins 15 mètres de la ligne des hautes eaux du milieu humide.

D) Rue publique conduisant à un débarcadère

Les rues publiques conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ne sont pas assujetties aux exigences des paragraphes A, B et C ci-dessus.

(R) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

3.9 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale relative aux rues et aux sentiers de piétons est prohibée si elle ne concorde pas avec les dispositions prévues au présent règlement.

Cette interdiction n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier de piétons existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

Toute opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une rue ou d'un sentier de piétons est interdite.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

4.1 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à deux cents mètres (200 m) ni être supérieure à quatre cents mètres (400 m). Toutefois, la longueur maximale de celui-ci peut être portée à cinq cents mètres (500 m) si au moins un sentier de piétons est prévu au milieu de l'îlot.

4.2 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur d'un îlot ceinturé par des rues et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains et ce, afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

5.1 ANGLE DES TERRAINS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Autrement dit, les lignes latérales des lots doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne d'emprise de la rue ou de sa tangente dans le cas d'une courbe. Celles-ci doivent être rectilignes et de forme régulière, elles ne doivent pas avoir de décroché.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, 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 à la ligne d'emprise de la rue, avec un angle allant de 75° à 115°. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots subdivisés soient elles-mêmes obliques par rapport à la ligne d'emprise de la rue.

(M) Amendement 311-06 CAD#6 – entré en vigueur le 14 mai 2018

5.2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées pour chaque zone prévue au règlement de zonage 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 et d'égout sanitaire (non desservi) et enfin, selon la proximité d'un cours d'eau désigné ou d'un lac.

Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même terrain, la norme la plus sévère prévaut, sauf s'il en est autrement spécifié.

A) Normes générales régissant les lots non desservis, partiellement desservis et desservis

Type de desserte des lots	Largeur minimale	Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale
Non desservi	45 m	---	2 800 m ²
Partiellement desservi	22,8 m	---	1 400 m ²
Desservi	20 m	30 m	600 m ²

B) Dimensions minimales d'un lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau désigné ou riverain à un cours d'eau

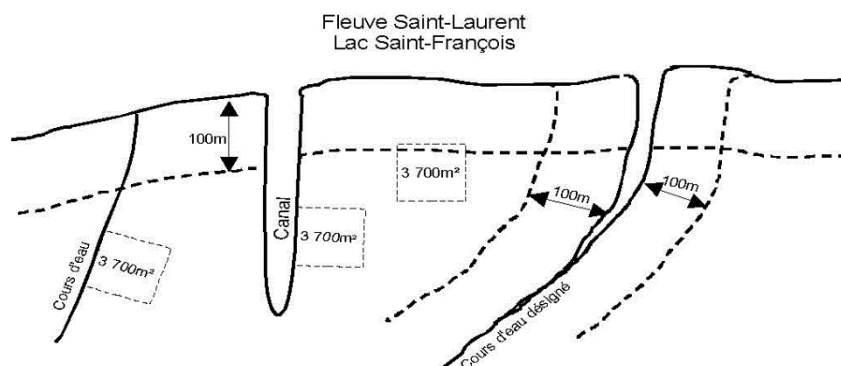
Désignation du lot	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
superficie minimale	3 700 m ²	1 875 m ²	900m ²
lot riverain**			
largeur minimale	45 m	30 m	20m
profondeur moyenne minimale	60 m	60 m	45 m*
lot non riverain***			
largeur minimale	45m	25 m	20m
profondeur minimale	30m	30m	30m

* La profondeur moyenne minimale du lot peut être réduite à 30 mètres si ce lot se localise entre la rive et une rue existante.

** Pour les fins du présent tableau, un lot riverain est un lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau.

*** Pour les fins du présent tableau, un lot non riverain est un lot situé à l'intérieur de 100 mètres d'un cours d'eau désigné, mais non adjacent à une rive.

CROQUIS 7



C) Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique

Est exempté des normes minimales de lotissement tout cimetière, parc, espace vert et tout terrain servant pour des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou pour des kiosques postaux (boîtes postales) ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées ainsi que les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux.

Cette exemption ne soustrait pas le requérant de respecter les autres règlements d'urbanisme.

(M) Amendement 311-8 CAD#8 – entré en vigueur le 28 octobre 2021

(M) Amendement 311-07 CAD#7 – entré en vigueur le 14 mai 2018

(M) Amendement 311-4 CAD#4 – entré en vigueur le 19 septembre 2011

(M) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

(M) Amendement 308-4 CAD#1 – entré en vigueur le 9 juin 2005

5.2.1 DIMENSIONS DES LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

Nonobstant l'article précédent, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite comme suit :

- a) pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à trente (30) mètres, la ligne avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise;
- b) pour une courbe ayant un rayon plus grand que trente (30) mètres, mais inférieur ou égal à cent (100) mètres, la ligne avant peut être réduite d'au plus 25% de la largeur minimale requise;
- c) pour une courbe ayant un rayon supérieur à cent (100) mètres, aucune réduction de la ligne avant n'est permise.

(A) Amendement 311-1 CAD#2 – entré en vigueur le 15 janvier 2009

5.3 LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de son lotissement, ses dimensions et sa superficie étaient conformes aux normes minimales prévues au règlement de lotissement alors en vigueur.

Malgré qu'il ne soit pas un lot, un terrain dérogatoire est aussi protégé par droits acquis si, au moment où une construction s'y est implantée, il était conforme aux normes minimales prévues au règlement de lotissement alors en vigueur.

5.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN CONSTRUIT OU D'UN LOT DÉROGATOIRE

Tout terrain construit ayant des dimensions ou une superficie égale ou moindre que celles prescrites au présent règlement ne peut être modifié de façon à augmenter la dérogation.

Tout terrain construit ayant des dimensions ou une superficie supérieure à celles prescrites au présent règlement peut être modifié. Toutefois, ces modifications ne peuvent rendre la partie de terrain, sur laquelle se situe le bâtiment, dérogatoire au présent règlement.

Une modification d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou sa superficie est autorisée à condition de ne pas aggraver ou accroître le caractère dérogatoire du lot ou des lots concernés et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire. Cette modification ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans les cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

5.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

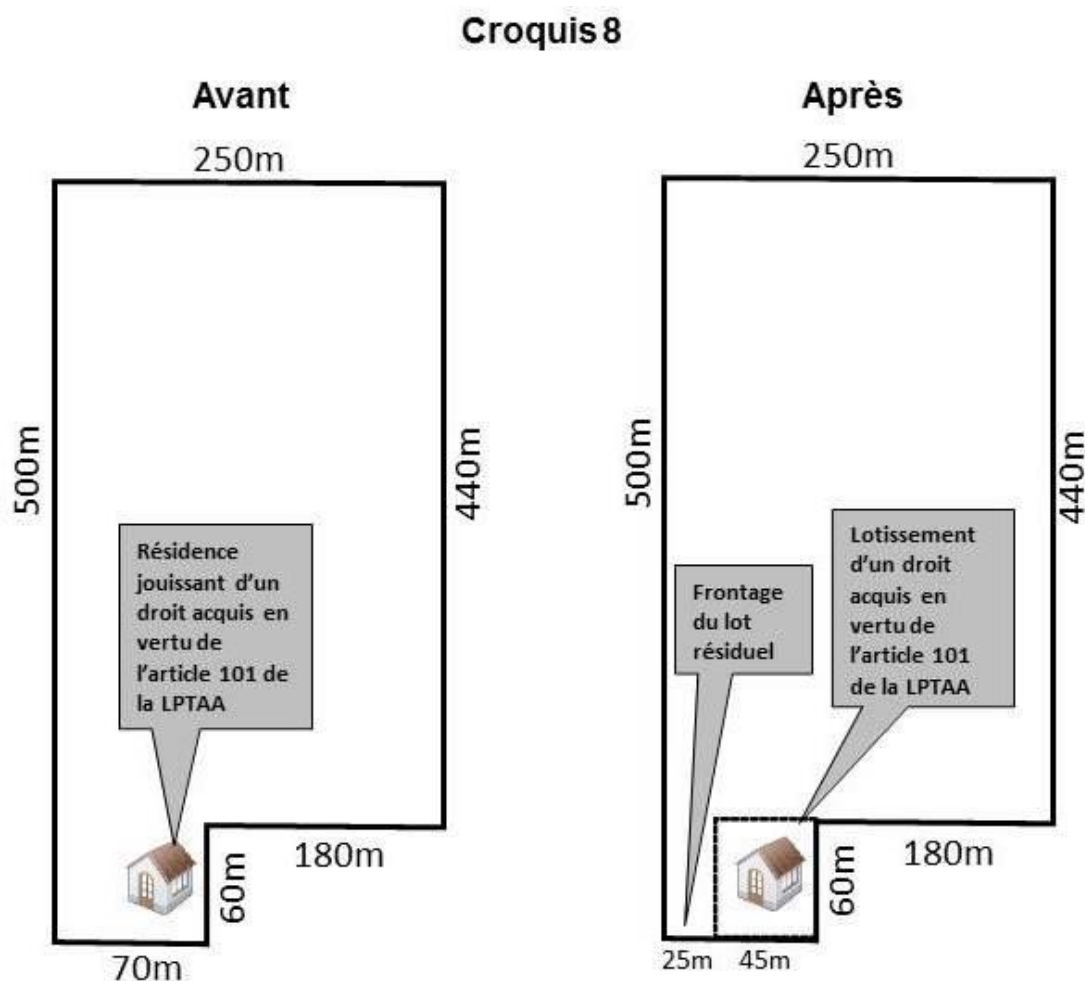
Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée.

5.6 LOTISSEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ JOUISSANT DE DROITS ACQUIS EN VERTU DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA est soustrait de l'obligation pour un terrain sur lequel une construction est projetée d'être adjacent à une rue privée ou publique et, en ce cas, la ligne avant peut ne pas correspondre à la ligne de rue lorsque ce lot est éloigné de l'emprise de la rue. Un chemin d'accès à l'emplacement doit être prévu dans ce cas, mais ne peut avoir moins de cinq mètres (5 m) de largeur et la superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis. Cependant, la superficie de ce lot, à l'exception du chemin d'accès, doit respecter les normes minimales édictées dans le présent règlement. De plus, la superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une subdivision de lot.

5.6.1 LOTISSEMENT D'UN RÉSIDU DE PROPRIÉTÉ AGRICOLE

Lorsque le lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA est effectué, le frontage du lot résiduel peut déroger du frontage minimal requis par ce règlement. Le croquis 8 illustre cette situation.



(A) Amendement 311-5 CAD#5 – entré en vigueur le 2 décembre 2014

5.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS DES LOTS DÉROGATOIRES EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

La rénovation cadastrale a eu pour effet d'immatriculer à titre de lots distincts tous les lots en territoire rénové et ce, sans que ces lots ne fassent l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement. Alors, lorsque les lots ne respectent pas les dispositions relatives au lotissement prescrites à l'article 5.2, un lot sera considéré comme ayant des droits acquis s'il s'inscrit dans les cas d'exceptions énoncés aux articles suivants :

(A) Amendement 308-4 CAD#1 – entré en vigueur le 9 juin 2005

5.7.1 DROITS ACQUIS D'UN LOT NON CONSTRUIT

Un lot qui, le 11 avril 1983, (date qui précède l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire de la MRC) ne formait pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, est considéré comme ayant des droits acquis, si la condition suivante est respectée :

1. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain.

(A) Amendement 308-4 CAD#1 – entré en vigueur le 9 juin 2005

5.7.2 DROITS ACQUIS D'UN LOT CONSTRUIT

Un lot est considéré comme ayant des droits acquis, si les conditions suivantes sont respectées :

1. le 11 avril 1983, (date qui précède l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire de la MRC) le terrain ne formait pas un lot distinct sur les plans officiel du cadastre;
2. à la date applicable en vertu du paragraphe 1, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, ou le cas échéant, protégée par des droits acquis.

(A) Amendement 308-4 CAD#1 – entré en vigueur le 9 juin 2005

5.7.3 DROITS ACQUIS D'UN RÉSIDU DE LOT

Un lot est considéré comme ayant des droits acquis, si les conditions suivantes sont respectées :

1. 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 ;
2. immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 5.7.1 ou 5.7.2.

(A) Amendement 308-4 CAD#1 – entré en vigueur le 9 juin 2005

5.8 OPÉRATIONS CADASTRALES RELATIVES AUX LOTS TRANSITOIRES

Une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites à l'article 5.2 si celle-ci a pour but de créer un lot transitoire.

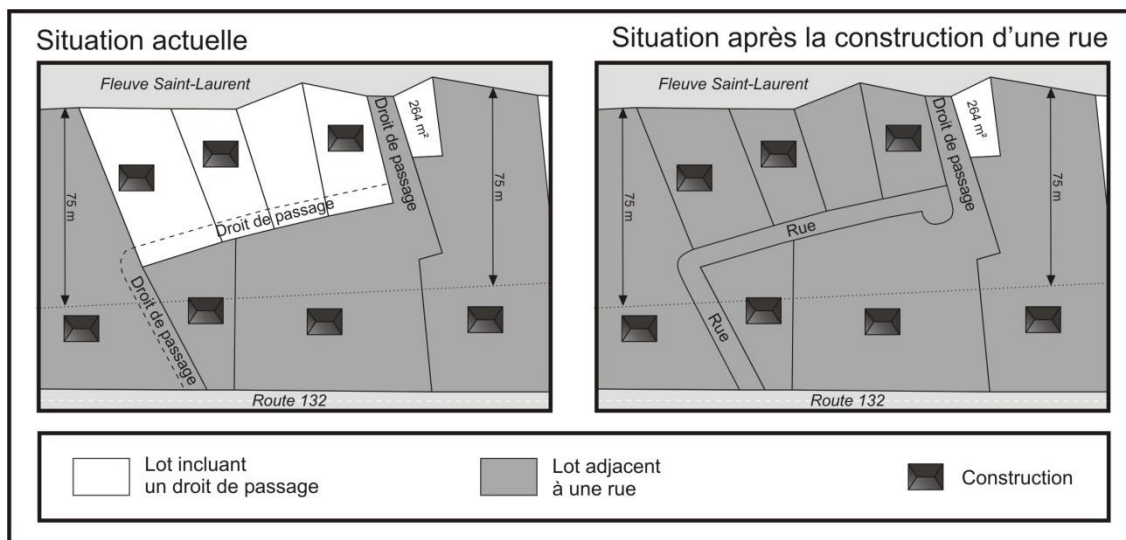
Dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du certificat d'autorisation.

(A) Amendement 308-4 CAD#1 – entré en vigueur le 9 juin 2005

5.9 RÉSIDU D'UN LOT APRÈS LA CRÉATION D'UNE RUE PRIVÉE

Dans les zones V-1 à V-9 et V-11 à V-12, une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites s'il s'agit d'un lot qui constitue le résidu d'un lot :

- a) dont une partie du lot servait de droit de passage le 11 avril 1983;
- b) dont le lot était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, protégée par des droits acquis le 11 avril 1983;
- c) qu'immédiatement avant la création de la rue privée, le lot pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 5.7;
- d) la rue privée constitue le chemin d'accès à plus d'un lot construit.

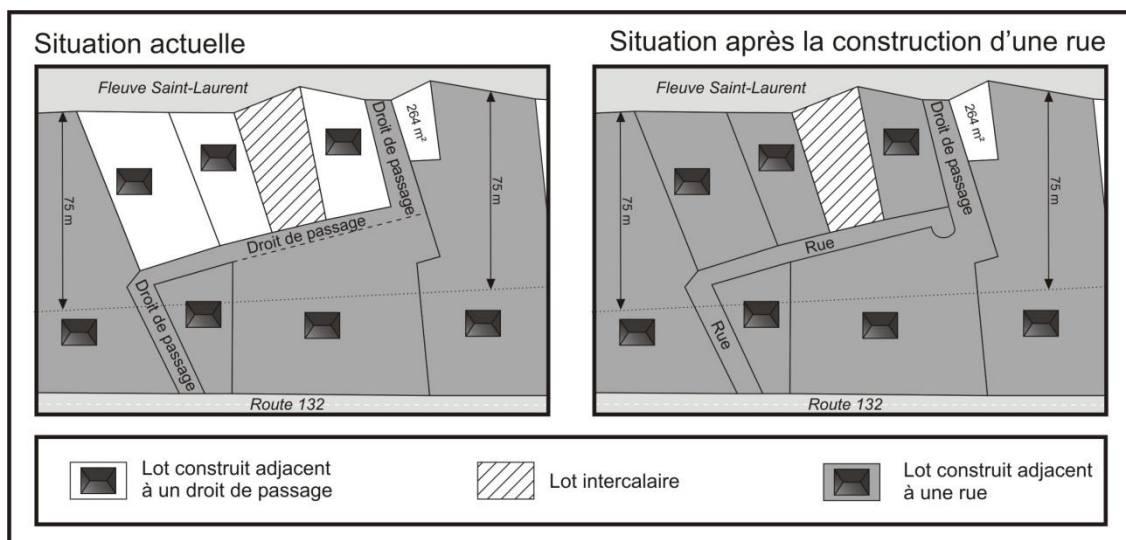


(A) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

5.10 CRÉATION D'UNE RUE DANS LA SITUATION DE LOTS CONSTRUITS

Dans les zones V-1 à V-9 et V-11 à V-12, une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites s'il s'agit d'une nouvelle rue qui ne respecte pas la distance à l'égard du cours d'eau pour ce seul motif, si les conditions suivantes sont respectées :

1. la nouvelle rue dessert plus d'un lot construit conforme en matière de lotissement.
2. toutefois, cette rue pourrait desservir des lots intercalaires non construits conformes aux exigences requises.



(A) Amendement 311-3 CAD#3 – entré en vigueur le 17 juin 2010

CHAPITRE VI PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

6.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement des permis et certificats* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

7.1 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le *Règlement de lotissement numéro 183* et ses amendements.

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale a été délivré en vertu de la réglementation remplacée, le droit de procéder au dépôt de l'opération cadastrale auprès du ministère des Ressources naturelles est maintenu.

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le 10 avril 2003

AVIS DE MOTION DONNÉ le 7 avril 2003

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 5 mai 2003

ENTRÉE EN VIGUEUR le 25 juin 2003

Lyne Viau, Sec.-très. et Dir.-gén.

Alain Castagner, Maire

