



**MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
NUMÉRO 437-2009**

**(MODIFICATION No 1 - 19 juillet 2011, Règl 458-2011)  
(Art. 28, 43)**



**DAA**

460, rue McGill  
Montréal (Québec) H2Y 2H2



AVIS DE MOTION : 06 juillet 2009

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 06 juillet 2009

ADOPTION : 28 juillet 2009

ADOPTION DU RÈGLEMENT DE REMPLACEMENT  
SUITE À L'AVIS DE LA MRC PIERRE-DE SAUREL : 14 décembre 2009

ENTRÉE EN VIGUEUR : 1<sup>er</sup> février 2010

---

Pierre Lacombe, Maire

---

Maxime Dauplaise, Secrétaire-trésorier, Directeur général

### **Modifications incluses dans ce document**

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
---------------------	--------------------------	-----------------------

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL DÉCRÈTE CE QUI  
SUIT :



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>1</b>
1. TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI .....	1
3. VALIDITÉ .....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	1
5. LOIS ET RÈGLEMENTS.....	1
6. ABROGATION.....	2
7. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES .....	2
<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>2</b>
8. UNITÉS DE MESURE .....	2
9. PRÉSÉANCE .....	2
10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT .....	2
11. TERMINOLOGIE.....	3
<b>SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>3</b>
12. APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	3
13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ .....	3
14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....	4
 <b>CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....</b>	 <b>5</b>
15. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT .....	5
16. CESSION DES RUES.....	5
17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	5
18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÈRÉES.....	5
19. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS .....	5
20. ZONE AGRICOLE PERMANENTE .....	6
 <b>CHAPITRE 3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS .....</b>	 <b>7</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>7</b>
21. CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT IRRÉGULIER .....	7
22. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSEDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE.....	8
23. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE .....	8

24.	LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE .....	9
25.	LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES .....	9
<b>SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS .....</b>		<b>10</b>
26.	LOTS DESSERVIS.....	10
27.	LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS .....	11
28.	LOTS A L'INTERIEUR D'UNE BANDE DE 100 METRES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU DE 300 METRES D'UN LAC.....	12
29.	MORCELLEMENT NON SOUMIS À CERTAINES NORMES MINIMALES .....	14
<b>SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES .....</b>		<b>15</b>
30.	RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME .....	15
<b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS .....</b>		<b>17</b>
31.	TRACE DES RUES MONTRÉES AU PLAN D'URBANISME.....	17
32.	TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL .....	17
33.	TRACE DES RUES EN FONCTION DES ZONES À RISQUE D'INONDATION ....	17
34.	EMPRISE DES RUES .....	18
35.	RUE ACQUISE PAR LA MUNICIPALITÉ .....	18
36.	PENTES DES RUES.....	18
37.	GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS .....	19
38.	VISIBILITÉ AUX INTERSECTIONS .....	20
39.	RUE EN IMPASSE.....	21
40.	SENTIERS POUR PIÉTONS .....	21
41.	LONGUEUR D'UN ÎLOT.....	21
42.	ORIENTATION DES LOTS .....	22
43.	VOIES DE CIRCULATION EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	22
<b>CHAPITRE 5 COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS .....</b>		<b>25</b>
44.	APPLICATION DU PRÉSENT CHAPITRE .....	25
45.	OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION.....	25
46.	SURFACES EXCLUES DES CALCULS .....	26
47.	OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES .....	26
48.	ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	26
49.	COMPENSATION ANTICIPÉE .....	27
<b>CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE .....</b>		<b>29</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....</b>		<b>29</b>
50.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE .....	29

51.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE .....	29
52.	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE .....	29
53.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT .....	29
54.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT .....	30
55.	PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION.....	30
<b>SECTION 2 : DISPOSITION FINALE.....</b>		<b>31</b>
56.	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	31

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1.	Lot irrégulier.....	7
Illustration 2.	Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée. ....	8
Illustration 3.	Lot dont la ligne avant est concave. ....	9
Illustration 4.	Aménagement d'une intersection interdit.....	20
Illustration 5.	Visibilité aux intersections. ....	20
Illustration 6.	Emprise d'un rond de virage. ....	21



# **CHAPITRE 1**

## **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES**

### **ET ADMINISTRATIVES**

#### **SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

##### **1. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel ».

##### **2. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel.

##### **3. VALIDITÉ**

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

##### **4. DOMAINE D'APPLICATION**

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception d'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement ou à la correction d'un numéro de lot.

##### **5. LOIS ET RÈGLEMENTS**

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

## **6. ABROGATION**

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement numéro 243-1990 et ses amendements.

## **7. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

### **SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

## **8. UNITÉS DE MESURE**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

## **9. PRÉSÉANCE**

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

## **10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<b><u>CHAPITRE 1</u></b>	<b><u>TEXTE 1 :</u></b>	CHAPITRE
<b>SECTION 1</b>	<b>TEXTE 2</b>	SECTION
<b>1.</b>	<b>TEXTE 3</b>	ARTICLE
	Texte 4	ALINEA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7	SOUS-ALINEA

## 11. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage numéro 436-2009. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

### SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

## 12. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 439-2009.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

## 13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 439-2009.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

#### **14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 439-2209.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

## CHAPITRE 2

### CONDITIONS PRÉALABLES À

### UNE OPÉRATION CADASTRALE

#### **15. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT**

Sous réserve de l'article 4, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

#### **16. CESSION DES RUES**

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

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

#### **17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre 5 relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

#### **18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÈRÉES**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard du terrain compris dans le plan.

#### **19. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS**

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

La largeur de la servitude doit être conforme aux exigences de la société de transport ou de distribution d'énergie, de la société de télécommunication ou de la municipalité selon le type d'infrastructure en cause.

## 20. ZONE AGRICOLE PERMANENTE

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

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

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

## CHAPITRE 3

### DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

#### SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 21. CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT IRRÉGULIER

Pour qu'un lot irrégulier soit considéré conforme aux exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions des lots, il faut pouvoir y inscrire entièrement un trapèze rectangle, c'est-à-dire un trapèze possédant deux angles droits, répondant aux caractéristiques suivantes :

- 1° la hauteur (H) du trapèze doit être placée dans le sens de la largeur du lot;
- 2° la superficie du trapèze, donnée par la formule  $[(B1+B2) \times H] / 2$ , doit être au moins égale à la superficie minimale prescrite;
- 3° la hauteur (H) du trapèze doit être au moins égale à la largeur minimale prescrite;
- 4° la longueur moyenne des deux bases du trapèze, donnée par la formule  $[B1+B2] / 2$ , doit être au moins égale à :
  - a) 75% de la profondeur minimale prescrite, si le lot est visé seulement par l'article 26;
  - b) la profondeur minimale prescrite dans les autres cas.

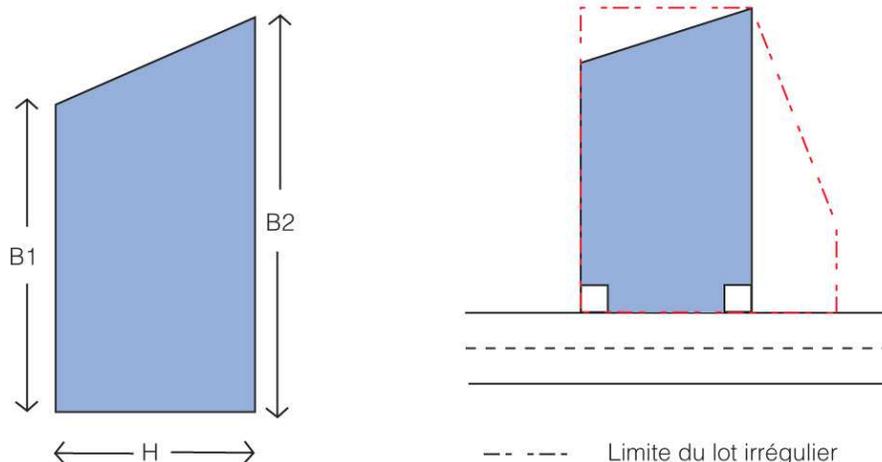


Illustration 1. Lot irrégulier.

## 22. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes avant de ce lot sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne mesurée jusqu'au début de l'arc de cercle plus la longueur du prolongement rectiligne de la ligne de rue mesurée jusqu'au point d'intersection avec le prolongement rectiligne de l'autre ligne de rue.

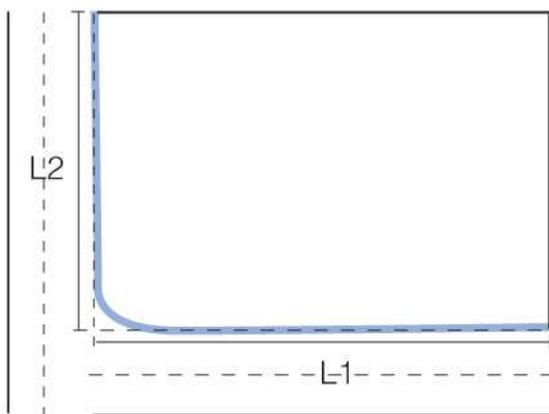


Illustration 2. Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.

## 23. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

Pour un lot desservi dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 5 m. Cependant, la largeur du lot (L2), mesurée le long d'une ligne parallèle à la ligne avant et située à la marge avant minimale (MAV) prescrite par le règlement de zonage numéro 436-2009, doit être conforme à la largeur minimale prescrite.

Pour un lot partiellement desservi ou non desservi dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de ligne avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale prescrite.

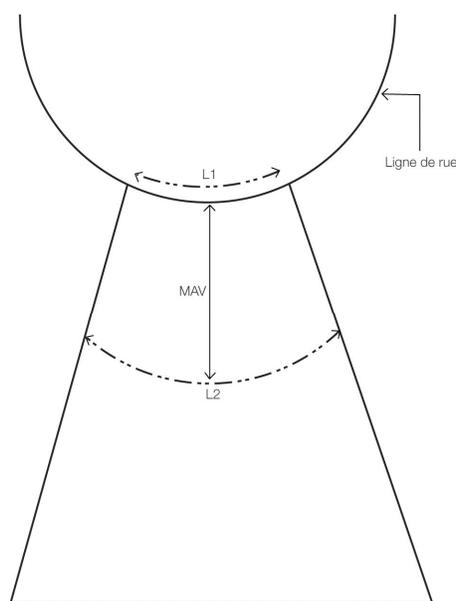


Illustration 3. Lot dont la ligne avant est concave.

## 24. LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot se trouve dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes d'une zone à l'autre, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées applicables.

## 25. LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES

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

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

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

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

## SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

### 26. LOTS DESSERVIS

Sous réserve de l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, un lot partiellement desservi ou non desservi doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies en fonction de l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé :

<b>NORMES DE LOTISSEMENT – LOT DESSERVI</b>				
<b>Usage</b>	<b>Terrain intérieur</b>		<b>Terrain d'angle</b>	
	Largeur min.	Superficie min. m <sup>2</sup>	Largeur min.	Superficie min. m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale isolée	15	405	19	513
Habitation unifamiliale jumelée	12	324	16	432
Habitation bifamiliale isolée	18	486	22	594
Habitation multifamiliale	21	800	23	800
Maison mobile	15	405	19	513
Commercial	15	405	15	405
Station-service	25	900	30	900
Autres usages	15	405	19	513

La profondeur minimale d'un lot desservi est de 27,0 mètres.

La largeur ou la profondeur d'un terrain peut être réduite de 10% à condition que la superficie minimale soit respectée.

Pour un complexe immobilier, le terrain doit avoir une superficie minimale équivalente au total des superficies qui seraient requises si les bâtiments principaux étaient érigés sur des terrains distincts.

## 27. LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS

Sous réserve de l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, un lot partiellement desservi ou non desservi doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies en fonction de l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé.

Normes de lotissement :

À l'extérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, les dimensions applicables sont les suivantes :

<b>NORMES DE LOTISSEMENT – LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI</b>				
<b>Usage</b>	<b>Lot partiellement desservi</b>		<b>Lot non desservi</b>	
	Largeur min.	Superficie min. m <sup>2</sup>	Largeur min.	Superficie min. m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale isolée	25	1 500	50	3 000
Habitation unifamiliale jumelée	25	1 500	50	3 000
Habitation bifamiliale isolée	25	1 500	50	3 000
Habitation multifamiliale	25	1 500	50	3 000
Maison mobile	25	1 500	50	3 000
Résidence saisonnière	25	1 500	50	3 000
Commercial	25	1 500	50	3 000
Station-service	25	1 500	50	3 000
Autres usages	25	1 500	50	3 000

La profondeur minimale d'un lot partiellement desservi est de 60 mètres.

La profondeur minimale d'un lot non desservi est de 60 mètres.

La superficie minimale d'un lot non desservi en zone agricole permanente est de 3 000 m<sup>2</sup>.

Assouplissement des normes de lotissement :

Afin de s'adapter aux conditions locales tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par les normes énumérées au tableau précédent, ainsi que pour tenir compte de certaines situations particulières ne permettant pas de rencontrer les normes minimales requises pour un lot et par le fait même pouvant empêcher une opération cadastrale, l'assouplissement des normes de lotissement pourrait être autorisé.

À l'extérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, les dimensions applicables peuvent être réduites aux dimensions suivantes :

<b>NORMES DE LOTISSEMENT – LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI</b>				
<b>Usage</b>	<b>Lot partiellement desservi</b>		<b>Lot non desservi</b>	
	Largeur min.	Superficie min. m <sup>2</sup>	Largeur min.	Superficie min. m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale isolée	22.5	1 400	45	2 800
Habitation unifamiliale jumelée	22.5	1 400	45	2 800
Habitation bifamiliale isolée	22.5	1 400	45	2 800
Habitation multifamiliale	22.5	1 400	45	2 800
Maison mobile	22.5	1 400	45	2 800
Résidence saisonnière	22.5	1 400	45	2 800
Commercial	22.5	1 400	45	2 800
Station-service	22.5	1 400	45	2 800
Autres usages	22.5	1 400	45	2 800

La profondeur minimale d'un lot partiellement desservi est de 45,0 mètres.

La profondeur minimale d'un lot non desservi est de 45,0 mètres.

La superficie minimale d'un lot non desservi en zone agricole permanente est de 2500 m<sup>2</sup>.

## **28. LOTS A L'INTERIEUR D'UNE BANDE DE 100 METRES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU DE 300 METRES D'UN LAC**

Aux fins du présent article, les cours d'eau considérés sont tous ceux à débit régulier. Les lacs naturels sont également considérés à l'exception des lacs ayant une profondeur moindre que deux (2) mètres. Pour ceux-ci (cours d'eau à débit régulier et lacs d'une profondeur supérieure à 2 mètres) s'appliquent les dispositions minimales indiquées ci-après.

Ces normes minimales ne s'appliquent pas pour les cours d'eau à débit intermittent ainsi que les fossés servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit le fossé de voie publique ou privée, le fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil, le fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes : a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation, b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

Dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant :

**NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT EN BORDURE D'UN COURS D'EAU  
(BANDE DE 100 MÈTRES) OU D'UN LAC (BANDE DE 300 MÈTRES)**

<b>LOCALISATION ET TYPE DE SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT*</b>	<b>SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)</b>	<b>LARGEUR MINIMALE SUR LA LIGNE AVANT (mètres)</b>	<b>PROFONDEUR <sup>(1) (2)</sup></b>
Lot riverain** non desservi	4000	50	75
Lot non riverain non desservi	4000	50	Selon l'article 27
Lot riverain** partiellement desservi (égout ou aqueduc)	2000	30	75
Lot non riverain partiellement desservi (égout ou aqueduc)	2000	25	Selon l'article 27
Lot riverain** desservi	Selon l'article 26	Selon l'article 26	45
Lot non riverain desservi	Selon l'article 26	Selon l'article 26	Selon l'article 26

\*Lorsque l'on réfère aux services d'aqueduc et / ou d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement. Un système d'égout municipal ou un réseau d'aqueduc municipal est une infrastructure publique.

\*\*Lot riverain : lot immédiatement adjacent au cours d'eau ou au lac.

Dans le cas des lots riverains, la profondeur ou la distance entre une voie de circulation (route, rue ou chemin) et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux jusqu'à l'emprise de la voie de circulation.

Dans le cas des lots riverains, la profondeur ou la distance entre une voie de circulation (route, rue ou chemin), est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place le 25 mai 1983, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.

**(Règlement n° 458-2011, article 1, le 19 juillet 2011)**

## ASSOUPLISSEMENT DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT EN BORDURE D'UN COURS D'EAU (BANDE DE 100 METRES) OU D'UN LAC (BANDE DE 300 METRES)

Afin de s'adapter aux conditions locales tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par les normes énumérées aux sections précédentes, ainsi que pour tenir compte de certaines situations particulières ne permettant pas de rencontrer les normes minimales requises pour un lot et par le fait même pouvant empêcher une opération cadastrale, l'assouplissement des normes pourrait être autorisé à l'intérieur d'une bande de 100 mètres en bordure d'un cours d'eau et de 300 mètres d'un lac.

Les dimensions peuvent être réduites telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous.

### ASSOUPLISSEMENT DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT EN BORDURE D'UN COURS D'EAU (BANDE DE 100 MÈTRES) OU D'UN LAC (BANDE DE 300 MÈTRES)

LOCALISATION ET TYPE DE SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT*	SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)	LARGEUR MINIMALE SUR LA LIGNE AVANT (mètres)	PROFONDEUR (mètres)
Lot riverain** non desservi	3700	45	60
Lot non riverain non desservi	3700	45	Selon l'article 27
Lot riverain** partiellement desservi (égout ou aqueduc)	1875	30	60
Lot non riverain partiellement desservi (égout ou aqueduc)	1875	25	Selon l'article 27

\*Lorsque l'on réfère aux services d'aqueduc et / ou d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Un système d'égout municipal ou un réseau d'aqueduc municipal est une infrastructure publique.

\*\*Lot riverain : lot immédiatement adjacent au cours d'eau ou au lac.

## 29. MORCELLEMENT NON SOUMIS À CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales prescrites aux articles 26, 27 et **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visée par le chapitre 4 ni à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

- 1° Pour élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64)* ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée.

- 2° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire.
- 3° Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel.

### **SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES**

#### **30. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME**

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

- 1° Elle rend un autre lot ou terrain 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 numéro 236-2009 ou du règlement de construction numéro 438-2009.



## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS**

#### **31. TRACE DES RUES MONTRÉES AU PLAN D'URBANISME**

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible avec le tracé général montré au plan d'urbanisme (règlement numéro 435-2009), sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au plan d'urbanisme. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut de rue locale, collectrice ou artérielle lorsqu'un tel statut est indiqué au plan d'urbanisme.

#### **32. TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisant pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des services publics.

#### **33. TRACE DES RUES EN FONCTION DES ZONES À RISQUE D'INONDATION**

À moins d'une dérogation accordée par le ministre de l'Environnement, aucune rue ne peut être construite, en tout ou en partie, dans la partie d'une zone à risque d'inondation située sous le niveau de la cote de crue 20 ans.

Il est permis de construire une rue dans la partie d'une zone à risque d'inondation située au-dessus du niveau de la cote de crue 20 ans dans la mesure où le niveau de la chaussée est situé au-dessus de la cote de crue 100 ans.

### **34. EMPRISE DES RUES**

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux prescriptions suivantes :

- 1° Rue artérielle : 25 m.
- 2° Rue collectrice : 20 m.
- 3° Rue locale : 12 m.

Malgré le premier alinéa, la largeur minimale de l'emprise d'un tronçon de rue qui prolonge une rue qui existait le 06 juillet 2009 est celle du tronçon existant à son point de jonction avec le nouveau tronçon.

### **35. RUE ACQUISE PAR LA MUNICIPALITÉ**

La municipalité acceptera de devenir propriétaire d'une rue ou d'un chemin aux conditions suivantes :

- 1° Que le tracé et les caractéristiques techniques de la rue soient conformes au présent règlement et à tous les autres règlements pertinents. Cependant, dans le cas de rues privées existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, la municipalité peut accepter d'acquérir une rue ayant une emprise minimum de 7,0 mètres.
- 2° Si des services d'utilités publiques (égouts et/ou aqueduc) doivent y être implantés aux frais de la Municipalité, que les garanties nécessaires à l'exécution des travaux soient obtenues.
- 3° Si des services d'utilités publiques (égouts et/ou aqueduc, fondation et pavage de rue) doivent y être implantés aux frais du propriétaire, que les travaux soient exécutés à la satisfaction de la Municipalité, selon les spécifications de son ingénieur et qu'un protocole d'entente soit conclu entre la Municipalité et le propriétaire et/ou une association de propriétaires.

### **36. PENTES DES RUES**

La pente longitudinale d'une rue doit être supérieure à 0,5 % et inférieure à 10% lorsque l'emprise de la rue est de moins de 20 m ou inférieure à 8% lorsque l'emprise de la rue est de 20 m ou plus.

Une pente supérieure à celle prescrite au premier alinéa peut être autorisée. Dans ce cas, la pente maximale peut être augmentée jusqu'à 12 % sur un tronçon de rue d'une longueur maximale de 60 m.

Malgré les deux premiers alinéas, la pente d'une rue ne peut, en aucun cas, excéder 5 % dans un rayon de 30 m d'une intersection et dans le cas où la rue est destinée à desservir un secteur industriel ou à être utilisée de façon importante par les véhicules lourds.

### **37. GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS**

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

À une intersection entre deux rues dont l'emprise est de 20 m et plus, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins 6 m. Par contre, dans les cas où la voirie existante ne permet pas l'aménagement d'une intersection à 90°, le tracé de cette intersection doit permettre un rayon de virage d'au moins 9 m.

La distance entre deux intersections successives sur une même rue doit être d'au moins 60 m, mesurée entre les lignes d'emprise. Cependant, sur une rue artérielle, la distance minimale entre deux intersections successives doit être d'au moins 120 m, mesurée entre les lignes d'emprises, si les deux rues successives qui font intersection avec la rue artérielle sont deux rues collectrices, deux rues artérielles ou une rue collectrice et une rue artérielle.

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

- 1° Du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 m.
- 2° Du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

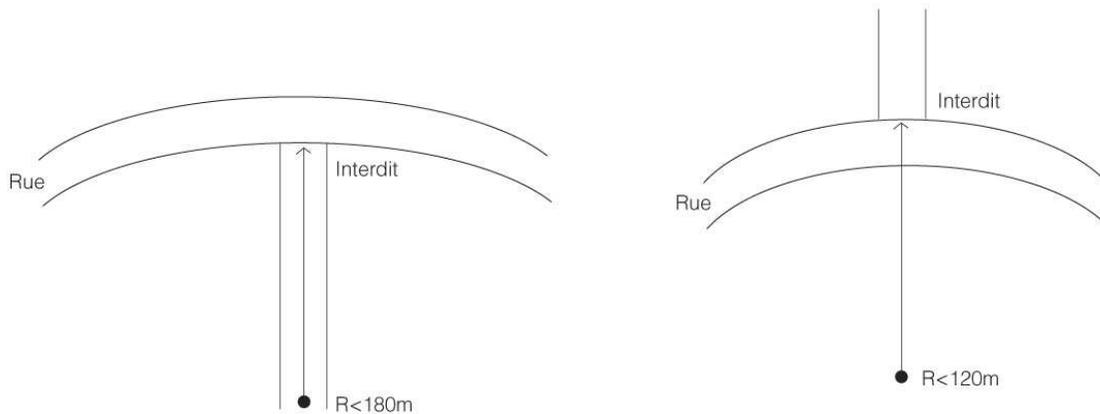


Illustration 4. Aménagement d'une intersection interdit.

### 38. VISIBILITÉ AUX INTERSECTIONS

La distance de visibilité à une intersection doit être :

- 1° D'au moins 60 m dans toutes les directions si au moins une des rues qui forment l'intersection a une largeur d'emprise égale ou supérieure à 20 m.
- 2° D'au moins 36,5 m dans toutes les directions si les rues qui forment l'intersection ont une largeur inférieure à 20 m.

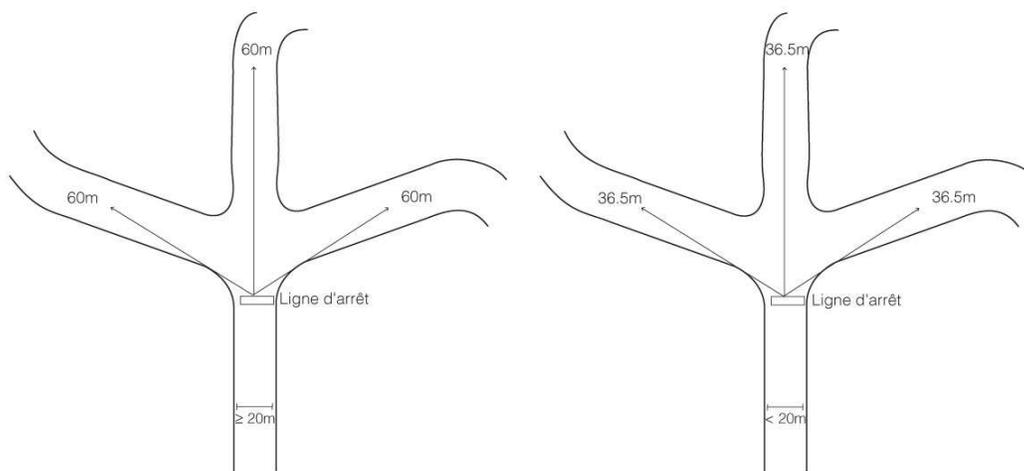


Illustration 5. Visibilité aux intersections.

### 39. RUE EN IMPASSE

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

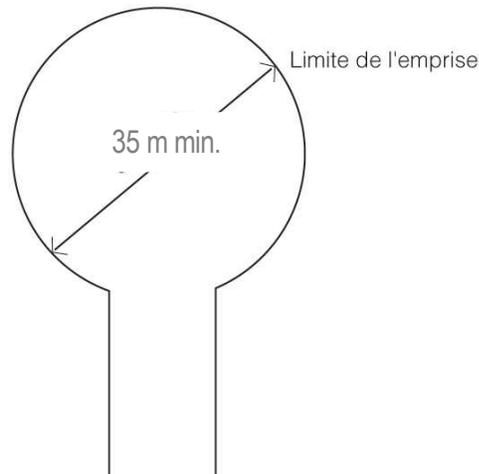


Illustration 6. Emprise d'un rond de virage.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse ne peut excéder 1500 m.

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

### 40. SENTIERS POUR PIÉTONS

Des sentiers pour piétons doivent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux parcs et aux terrains de jeux. L'emprise d'un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de 4,5 m.

### 41. LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 185 m ni supérieure à 425 m.

Lorsque la longueur d'un îlot excède 500 m, au moins un sentier pour piétons doit traverser l'îlot dans le sens de la largeur. Le sentier doit être situé le plus près possible du centre de l'îlot. Le sentier pour piétons doit être conforme aux dispositions de l'article 40.

Les terrains consacrés à ces sentiers ne font pas partie du 10% à être cédé pour parcs.

## 42. ORIENTATION DES LOTS

À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue, sauf dans le cas d'un lot situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe.

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

## 43. VOIES DE CIRCULATION EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

Aux fins du présent article, les cours d'eau considérés sont tous ceux à débit régulier. Les lacs naturels sont également considérés à l'exception des lacs ayant une profondeur moindre que deux (2) mètres. Pour ceux-ci (cours d'eau à débit régulier et lacs d'une profondeur supérieure à 2 mètres) s'appliquent les dispositions minimales indiquées ci-après.

Ces normes minimales ne s'appliquent pas pour les cours d'eau à débit intermittent ainsi que les fossés servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit le fossé de voie publique ou privée, le fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil, le fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes : a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation, b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La distance minimale entre l'emprise d'une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac est fixée au tableau suivant :

### DISTANCE ENTRE L'EMPRISE D'UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

LOCALISATION ET TYPE DE SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT*	DISTANCE ENTRE L'EMPRISE D'UNE VOIE DE CIRCULATION *** ET UN COURS D'EAU OU UN LAC <sup>(1) (2)</sup> (mètres)
Lot riverain** non desservi	75
Lot non riverain non desservi	Sous réserve que la distance de 75 m entre l'emprise de la voie de circulation et le cours d'eau est respectée
Lot riverain** partiellement desservi (égout ou aqueduc)	75
Lot non riverain partiellement desservi (égout ou aqueduc)	Sous réserve que la distance de 75 m entre l'emprise de la voie de circulation et le cours d'eau

	est respectée
Lot riverain** desservi	45
Lot non riverain desservi	Sous réserve que la distance de 75 m entre l'emprise de la voie de circulation et le cours d'eau est respectée

\*Lorsque l'on réfère aux services d'aqueduc et / ou d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Un système d'égout municipal ou un réseau d'aqueduc municipal est une infrastructure publique.

\*\*Lot riverain : lot immédiatement adjacent au cours d'eau ou au lac.

\*\*\* Voie de circulation : route ou rue ou chemin.

<sup>(1)</sup> Dans le cas des lots riverains, la profondeur ou la distance entre une voie de circulation (route, rue ou chemin) et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux jusqu'à l'emprise de la voie de circulation.

<sup>(2)</sup> La distance minimale exigée entre l'emprise d'une voie de circulation\*\*\* et un cours d'eau ou un lac ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) La construction de voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac;
- b) La construction de rues ou de chemins prévus sur un plan d'ensemble et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, soit, selon les cas suivants :
  - avant le 13 octobre 1988 pour les « grands cours d'eau », soit le fleuve Saint-Laurent et les chenaux servant à son écoulement;
  - avant le 18 juin 2007 pour les autres cours d'eau visés;
- c) L'élargissement, sans jamais empiéter dans la rive, de rues ou de chemins existants :
  - avant le 13 octobre 1988 pour les « grands cours d'eau », soit le fleuve Saint-Laurent et les chenaux servant à son écoulement;
  - avant le 18 juin 2007 pour les autres cours d'eau visés;
- d) La construction d'une voie de circulation\*\*\* sur des terrains zonés à des fins de parc public peut se faire à 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, et ce jusqu'à une distance (ou longueur) de 20 mètres. Aussi, la distance entre l'emprise d'une voie de circulation\*\*\* et un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation\*\*\* constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation\*\*\* et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation\*\*\* ne devra en aucun cas empiéter sur le bande riveraine de 15 mètres.

## ASSOUPPLISSEMENT DE LA DISTANCE ENTRE UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

Afin de s'adapter aux conditions locales tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par les normes énumérées aux sections précédentes, ainsi que pour tenir compte de certaines situations particulières ne permettant pas de rencontrer les normes minimales requises pour un lot et par le fait même pouvant empêcher une opération cadastrale, l'assouplissement des normes pourrait être autorisé à l'intérieur d'une bande de 100 mètres en bordure d'un cours d'eau et de 300 mètres d'un lac.

Dans le cas d'un assouplissement, la distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac est fixée au tableau suivant :

## ASSOUPLISSEMENT DE LA DISTANCE ENTRE L'EMPRISE D'UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

LOCALISATION ET TYPE DE SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT*	DISTANCE ENTRE L'EMPRISE D'UNE VOIE DE CIRCULATION *** ET UN COURS D'EAU OU UN LAC <sup>(1)</sup> (mètres)
Lot riverain** non desservi	60
Lot non riverain non desservi	Sous réserve que la distance de 75 m entre l'emprise de la voie de circulation et le cours d'eau est respectée
Lot riverain** partiellement desservi (égout ou aqueduc)	60
Lot non riverain partiellement desservi (égout ou aqueduc)	Sous réserve que la distance de 75 m entre l'emprise de la voie de circulation et le cours d'eau est respectée

\*Lorsque l'on réfère aux services d'aqueduc et / ou d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Un système d'égout municipal ou un réseau d'aqueduc municipal est une infrastructure publique.

\*\*Lot riverain : lot immédiatement adjacent au cours d'eau ou au lac.

\*\*\* Voie de circulation : route ou rue ou chemin.

<sup>(1)</sup> La distance minimale exigée entre l'emprise d'une voie de circulation\*\*\* et un cours d'eau ou un lac ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) La construction de voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac;
- b) La construction de rues ou de chemins prévus sur un plan d'ensemble et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, soit, selon les cas suivants :
  - avant le 13 octobre 1988 pour les « grands cours d'eau », soit le fleuve Saint-Laurent et les chenaux servant à son écoulement;
  - avant le 18 juin 2007 pour les autres cours d'eau visés;
- c) L'élargissement, sans jamais empiéter dans la rive, de rues ou de chemins existants :
  - avant le 13 octobre 1988 pour les « grands cours d'eau », soit le fleuve Saint-Laurent et les chenaux servant à son écoulement;
  - avant le 18 juin 2007 pour les autres cours d'eau visés;
- d) La construction d'une voie de circulation\*\*\* sur des terrains zonés à des fins de parc public peut se faire à 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, et ce jusqu'à une distance (ou longueur) de 20 mètres. Aussi, la distance entre une voie de circulation\*\*\* et un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation\*\*\* constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation\*\*\* et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation\*\*\* ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres. »

**(Règlement n° 458-2011, article 2, le 19 juillet 2011)**

## **CHAPITRE 5**

### **COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

#### **44. APPLICATION DU PRÉSENT CHAPITRE**

Le présent chapitre s'applique sans égard au fait que l'opération cadastrale vise un seul, plusieurs ou la totalité des lots projetés qui sont ou qui doivent être compris dans le projet de morcellement.

#### **45. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION**

Sous réserve de l'article 47, et à moins qu'une compensation anticipée ait été effectuée conformément à l'article 49, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la municipalité un montant en argent équivalant à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

Dans le cas du paragraphe 3° du premier alinéa, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

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

#### **46. SURFACES EXCLUES DES CALCULS**

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, au sens de l'article 45, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la municipalité, y compris l'emprise de toute rue ou de tout sentier piétonnier.

#### **47. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES**

L'article 45 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement ou en vertu d'exigences aux mêmes fins comprises dans un règlement antérieur.

#### **48. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN**

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 45, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*.

- 2° Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

#### **49. COMPENSATION ANTICIPÉE**

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de morcellement soumis aux exigences du présent chapitre peut, par anticipation, céder à la municipalité l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la compensation en argent pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites à l'article 45, à céder l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement, globalement ou selon des étapes convenues avec la municipalité, il est réputé avoir versé une compensation anticipée en terrains.

La compensation par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la compensation en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet de morcellement, la valeur de ce terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet de morcellement, laquelle doit être établie en appliquant les règles établies aux articles 48 et 50. Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception du projet de morcellement.



**CHAPITRE 6**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**  
**ET DISPOSITION FINALE**

**SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

**50. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

**51. 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.

**52. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE**

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

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

**53. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 24 mai 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date.
- 2° La superficie et les dimensions du terrain lui permettraient de respecter les prescriptions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé.

- 3° Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

#### **54. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 24 mai 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis.
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 24 mai 1983.

#### **55. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux prescriptions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 53 ou 54.
- 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.

## SECTION 2 : DISPOSITION FINALE

### 56. ENTRÉE EN VIGUEUR

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