

La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.



PROVINCE DE QUÉBEC MUNICIPALITÉ DE LA CONCEPTION

REGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 12-2006

Codification administrative : mai 2023

Codification administrative Préparée par : URBA+CONSULTANTS



Base du règlement Préparé par : Urbacom
En collaboration avec : Sotar

La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.

**Règlement de lotissement
No 12-2006**

TABLE DES MODIFICATIONS

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
04-2007	27 octobre 2007
07-2010	28 juin 2010
10-2010	16 septembre 2010
10-2014	30 septembre 2014
11-2015	22 janvier 2016
03-2021	1 mars 2021
09-2022	20 mai 2022

TABLE DES MATIÈRES

1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	5
SECTION A - DISPOSITIONS DECLARATOIRES.....5		
1.1	Titre.....	5
1.2	Territoire assujetti	5
1.3	Règlements remplacés	5
1.4	Documents annexés	5
1.5	Personnes touchées	5
1.6	Validité	5
1.7	Respect des règlements	5
1.8	Entrée en vigueur	5
SECTION B – DISPOSITIONS INTERPRETATIVES.....6		
1.9	Interprétation.....	6
SECTION C – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....6		
1.10	Administration	6
1.11	Emission d'un permis de lotissement	6
2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
2.1	Principes de conception relatifs au lotissement	7
3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	8
3.1	Dispositions générales	8
3.2	Règle de calcul	8
3.3	Tracé des rues.....	8
3.3.1	Nature du sol.....	8
3.3.2	Pentes des rues	8
3.3.3	Largeur d'emprise des voies de circulation.....	8
3.3.4	Cul-de-sac.....	9
3.3.5	Intersections.....	9
3.3.6	Segments et rayons	9
3.3.7	Passage ou sentier piéton	9
3.3.8	Tracé de rues en fonction d'un lac ou d'un cours d'eau	10
3.3.9	Virages, angles d'intersection et visibilité	10
3.3.10	Dispositions particulières au raccordement d'une rue à la route 117	11
4	DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS	12
4.1	Subdivision des lots	12
4.2	Raccordement entre les projets de subdivision résidentiels	12
4.3	Orientation des terrains	12
4.4	Dimensions minimales des terrains.....	13
4.4.1	Règle générale.....	13
4.4.2	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	14
4.5	Dispositions spéciales des dimensions minimales de terrains.....	14
4.5.1	Largeur minimale d'un terrain le long de la route 117	14
4.5.2	Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit.....	15
4.5.3	Emplacement pour commerce d'hébergement léger ou moyen	15
4.5.4	Implantation d'un bâtiment multifamilial à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation	16
4.6	Tracé des îlots	19
4.6.1	Longueur des îlots.....	19

La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.

**Règlement de lotissement
No 12-2006**

4.6.2	Largeur des îlots	19
4.6.3	Orientation des îlots	19

1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de La Conception.

1.3 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéros 04-1997 ainsi que ses amendements.

1.4 DOCUMENTS ANNEXÉS

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, le règlement relatif aux permis et certificats numéro 11-2006, le règlement de zonage numéro 14-2006, le règlement de construction numéro 13-2006 et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 15-2006 ainsi que leurs futurs amendements.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.6 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur des bâtiments ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

SECTION B – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.9 INTERPRÉTATION

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le **RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 11-2006** et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

SECTION C – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.10 ADMINISTRATION

Les dispositions administratives prévues par le présent règlement sont prescrites par le **RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 11-2006** et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

1.11 EMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement prévues par le présent règlement sont prescrites par le **RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 11-2006** et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) le lotissement doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- b) le lotissement doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c) le lotissement doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité;
- d) le lotissement doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
- e) le lotissement doit permettre, advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres alternatives quant à l'usage desdits terrains;
- f) le lotissement doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités prévues;
- g) le lotissement doit assurer qu'aucun terrain résidentiel qui ne peut être cadastré soit créé;
- h) le lotissement doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions suivantes s'appliquent tant aux rues publiques que privées.

3.2 RÈGLE DE CALCUL

Toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

3.3 TRACÉ DES RUES

3.3.1 NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés□, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter les espaces déboisés.

3.3.2 PENTES DES RUES

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 12%, sauf sur une longueur de 150 m (492,13 pi) où elle pourra atteindre 15%. Dans ce dernier cas, la rue doit être asphaltée.

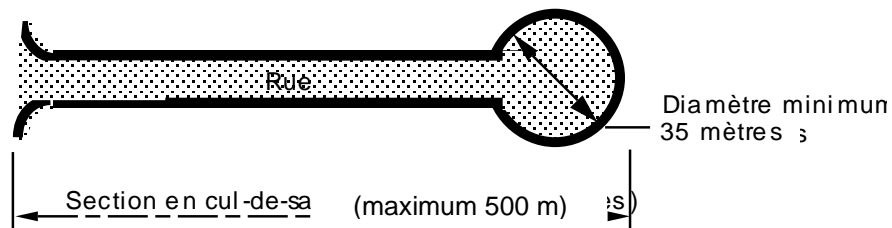
À moins de raccordement à une rue existante sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de 30 m (98,43 pi) d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

3.3.3 LARGEUR D'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les artères et les collectrices doivent avoir ou sont considérées avoir pour fins de subdivision, une largeur d'emprise de 20 m (66 pi), et les rues de desserte, une largeur de 15 m (50 pi).

3.3.4 CUL-DE-SAC

Toute artère ou collectrice doit être raccordée à ses extrémités avec une autre artère ou collectrice. Seules les rues de desserte peuvent se terminer en cul-de-sac, à condition que les sections en cul-de-sac n'aient jamais plus de 500 m de longueur et qu'elles soient terminées par un rond-point d'un diamètre minimum de 35 m, incluant (si la situation le permet) un îlot boisé au centre de celui-ci.



(Règl. 04-2007, article 1)

Malgré ce qui précèdent, le diamètre minimum d'un cul-de-sac peut-être diminué à 30 mètres lorsque localisé dans la zone HB-4

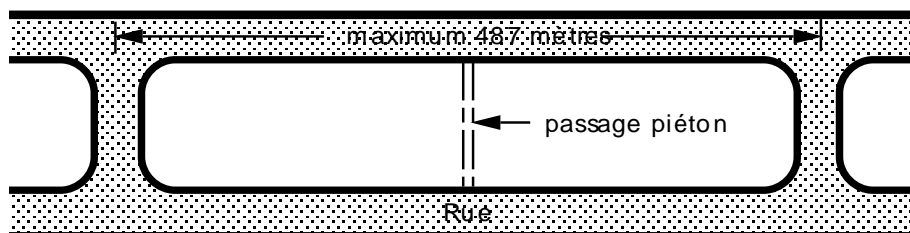
(Règl. 10-2010, article 4)

3.3.5 INTERSECTIONS

L'intersection des voies de circulation doit se faire suivant un angle de 90° et jamais inférieur à 75°. L'intersection de deux rues de desserte, ou celle d'une rue de desserte et d'une artère ou collectrice, doit être en forme de T. Deux intersections en forme de T d'une voie avec deux autres voies venant de directions opposées, doivent être espacées d'au moins 30 m (98,4 pi).

3.3.6 SEGMENTS ET RAYONS

Les rues de desserte ne doivent jamais avoir des segments rectilignes de plus de 365 m (1 197,5 pi) de longueur. Cette distance peut être portée à 487 m (1 597,8 pi) si un sentier piéton est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine. Les coins de rue doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 m (19,7 pi) au minimum.



3.3.7 PASSAGE OU SENTIER PIÉTON

Toute partie de terrain servant de passage ou de sentier piéton doit avoir une largeur minimale de 3 m (10 pi).

3.3.8 TRACÉ DE RUES EN FONCTION D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est fixée comme suit :

a) Secteur desservi

Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de 45m (147.64pi) entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux.

b) Secteur non desservi ou partiellement desservi

Dans le cas où les services sont inexistantes ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de 60m (196,8 pi) doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux;

Malgré ce qui précède, toute nouvelle emprise de rue ou route peut être subdivisée à une distance inférieure aux normes prescrites aux points a et b du présent article si elles répondent aux conditions ci-après :

- 1) lorsqu'il s'agit de raccorder celle-ci sur une distance n'excédant pas 300 m (984.25 pi) à une route ou une rue déjà existante au 2 avril 1984; cependant cette nouvelle emprise de rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur d'une bande de protection riveraine de 10 m (32,81 pi) ou quinze 15 m (49,21 pi) de tout lac et/ou cours d'eau;
- 2) une rue ou une route conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau. Cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas inutilement dans la bande de 60 m ou de 45 m (196.85 pi ou de 147.64 pi), en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau;

3.3.9 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et les virages doivent respecter les normes standard pour ce type d'aménagement. Ils devront de plus respecter les prescriptions suivantes :

- a) une intersection doit être à angle droit; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à un angle moindre sans être inférieur à 75°; l'alignement doit être maintenu sur 35 m (114,8 pi);
- b) il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 m (607,0 pi) ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m (393,7 pi);
- c) il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m (301,7 pi) à moins de 35 m (114,8 pi) d'une intersection;
- d) sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 4,5 m (14,8 pi) mesurés à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 60 cm (1,97 pi) du niveau de la rue;

- e) afin de faciliter la circulation, les coins des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon supérieur à 6 m (19,7 pi);
- f) l'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135°;
- g) sur une même rue, la distance entre deux (2) intersections doit être d'un minimum de 40 m (131,2 pi);

3.3.10 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU RACCORDEMENT D'UNE RUE À LA ROUTE 117

Plus spécifiquement et nonobstant les dispositions générale, toute opération cadastrale d'une rue projetée se raccordant à une section de route 117 doit respecter les exigences suivantes :

- a) la demande de permis relative à la rue projetée doit être accompagnée d'un avis du ministère des transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière;
- b) la demande de permis relative à la rue projetée doit respecter l'une ou l'autre des exigences suivantes :
 - 1) la rue projetée doit être à une distance minimale d'au moins 450 m (1476,4 pi) d'une intersection de rue existante;
 - 2) ou la rue projetée peut être localisée à une distance inférieure à 450 m (1476,4 pi) d'une intersection de rue existante si celle-ci est localisée approximativement au plan des affectations du sol du plan d'urbanisme de la municipalité.
- c) le raccordement d'une rue avec la route 117, doit posséder à son intersection avec cette route, un plateau d'au moins 30 m (98,4 pi) de longueur avec une pente n'excédant pas 2% et un angle d'intersection ne dépassant pas 105°;

3.3.11 RACCORDEMENT À UNE RUE EXISTANTE

Une rue projetée doit se raccorder à une rue existante.

(Amendement règlement 09-2022)

4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

4.1 SUBDIVISION DES LOTS

Tout lotissement de terrain doit être réalisé de telle façon que les lots aient frontage sur rue et qu'ils soient conformes aux exigences du présent règlement. Toutefois, le respect de ces exigences n'est pas requis dans les cas suivants :

- a) Les opérations cadastrales destinées à la délimitation d'un parc, d'un passage ou d'un sentier piéton ou d'une servitude d'un réseau d'utilité publique;
- b) Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis

Aucun plan de lotissement n'est accepté s'il a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain à bâtir lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de superficie minimale, d'implantation, d'alignement de construction ou de dégagement, s'appliquant en l'espèce.

4.2 RACCORDEMENT ENTRE LES PROJETS DE SUBDIVISION RÉSIDENTIELS

Tout projet de subdivision résidentiel comprenant plus de 50 lots doit comprendre un ou des raccordements de rue avec les projets résidentiels voisins.

4.3 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de 90° avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, ou de dégager des perspectives, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

Malgré ce qui précède, les dispositions au niveau de l'orientation des terrains ne s'appliquent pas à la zone HB-4

(Règl. 10-2010, article 2)

4.4 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

4.4.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les dimensions minimales des terrains devant être respectées lors des opérations cadastrales sont celles prescrites au tableau 1. Nonobstant, si les dimensions minimales des terrains à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage numéro 14-2006 de la municipalité sont plus exigeantes, celles-ci prévalent sur le tableau qui suit :

Tableau 1
Dimensions minimales des terrains

		Terrain non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	Terrain desservi (aqueduc et égout sanitaire)
Superficie minimale	Terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac	4 000 m ² (43 056 pi ²)	2000 m ² (21 528 pi ²)	800 m ² (8 611 pi ²)
	Autres terrains	3 000 m ² (32 291 pi ²)	1 500 m ² (16 146 pi ²)	800 m ² (16 146 pi ²)
Largeur minimale	Terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m d'un lac	50 m (164 pi)	25 m (82 pi)	25 m (82 pi)
	Autres terrains	50 m (164 pi)	25 m (82 pi)	25 m (82 pi)
Profondeur minimale	Terrain riverain à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier	60m (197 pi)	60m (197 pi)	45m (148 pi)
	Autres terrains	45m (148 pi)	30 m (98 pi)	30 m (98 pi)

(Amendement règlement 03-2021)

Malgré les dispositions qui précèdent, un assouplissement des normes de lotissement est autorisé aux conditions suivantes :

- a) la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 50% lorsqu'il présente un rayon de courbure inférieur ou égale à 30 m (98,4 pi) sur le côté extérieur de la courbe;
- b) la largeur d'un terrain mesurée avec la ligne de rue peut-être réduite jusqu'à un maximum de 25% lorsqu'il présente un rayon de courbure de plus de 30 m (98,4 pi) mais égal ou inférieur à 100 m (328 pi) sur le côté extérieur de la courbe;
- c) pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 m (328 pi), aucune réduction de la ligne avant n'est permise;
- d) dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25m (82,0 pi) pour un terrain non desservi et de 20 m (65,6 pi) pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

Malgré ce qui précède, les dispositions au niveau des dimensions minimales des terrains ne s'appliquent pas à la zone HB-4

(Amendement Règlement 10-2010, art. 3 & Règlement omnibus 11-2015)

4.4.2 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur le lotissement identifiées à l'article précédent ne s'applique pas toutefois:

- a) aux terrains bénéficiant de droits acquis ou privilèges, tel que stipulés à l'article 3.11 du règlement relatif aux permis et certificat numéro 11-2006;
- b) aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;
- c) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
- d) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci.
- e) à une allée véhiculaire nécessaire dans le cadre d'un projet intégré si elle est liée à la propriété composant le projet intégré par une servitude ou une copropriété.

(Amendement règlement 09-2022)

4.5 DISPOSITIONS SPÉCIALES DES DIMENSIONS MINIMALES DE TERRAINS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les dispositions minimales de terrains doivent respecter en plus, lors des opérations cadastrales, les dispositions suivantes :

4.5.1 LARGEUR MINIMALE D'UN TERRAIN LE LONG DE LA ROUTE 117

Tout lotissement adjacent à l'emprise de la route 117 doit présenter une largeur minimale de 150 m (492,1 pi) mesurée sur la ligne avant du terrain longeant la route 117.

Malgré l'alinéa précédent, un terrain formé de un (1) ou de plusieurs lots distincts sur les plans officiels de cadastre le 17 octobre 2003, date d'entrée en vigueur du règlement de concordance de la municipalité au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, n'est pas tenu d'avoir une largeur minimale de 150 m (492.1 pi) sur la ligne avant, si à cette date, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement applicable.

Malgré le premier alinéa du présent article, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que le terrain ne rencontre pas la largeur minimale de 150 m (492.1 pi) sur la ligne avant, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) elle vise l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de cablo-distribution ou de rue privée ou publique ;
- b) elle a pour objet de modifier les dimensions et la superficie d'un terrain mentionné au deuxième alinéa du présent article, en autant que cette opération n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître la dérogation déjà existante d'aucun terrain par rapport à la réglementation municipale ;
- c) elle vise une parcelle non destinée à recevoir une construction ;
- d) elle vise à identifier un terrain situé sur plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire doit être créé et les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché ; le terrain ainsi formé doit être conforme à la largeur minimale de 150 m (492.1 pi) mesurée sur la ligne avant;
- e) elle vise l'identification d'un terrain destiné à recevoir un équipement ou bâtiment d'utilité publique ;
- f) elle vise l'identification d'une partie d'un bâtiment nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée, faite en vertu du Code civil du Québec et, dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune ;
- g) elle vise l'identification d'une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain située immédiatement en dessous de celui-ci.

4.5.2 EMPLACEMENT POUR BÂTIMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE DE PETIT GABARIT

L'emplacement occupé par un bâtiment d'utilité publique d'une superficie de plancher inférieure à 38 m² (409,4 pi²) qu'il soit desservi, partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou non desservi par les services d'aqueduc et/ou égout sanitaire peut avoir les dimensions suivantes :

largeur minimale	15 m (49,21 pi)
profondeur minimale	15 m (49,21 pi)
superficie minimale	225 m ² (2 421,9 pi ²)

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus des services sanitaires ou d'une superficie supérieure à 38 m² (409,4 pi²), les normes relatives aux dimensions (largeur et profondeur) et à la superficie minimale des emplacements pour la zone où se situe le bâtiment d'utilité publique s'appliquent intégralement.

4.5.3 EMPLACEMENT POUR COMMERCE D'HÉBERGEMENT LÉGER OU MOYEN

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage numéro 14-2006, la superficie d'un terrain occupé par un commerce d'hébergement léger ou moyen doit être de 800 m² (8 611 pi²) par chambre offerte en location sans toutefois être moindre que la superficie minimale de terrain pour cet usage inscrite à la grille.

4.5.4 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT MULTIFAMILIAL À L'EXTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

La superficie de tout terrain non desservi par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire destiné à l'édification de tout bâtiment de plus de trois logements doit être majorée d'une superficie de 2 000 m² (21 527.82 pi²) par logement additionnel.

4.5.5 DISPOSITION SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS DANS LES ZONES « RÉSIDENTIELLE ET FAUNIQUE » (HF) ET « CORRIDOR FAUNIQUE » (CF)

À l'intérieur d'une zone « résidentielle et faunique » (HF), un lotissement doit respecter les dimensions minimales apparaissant au tableau 2.

Tableau 2 : Normes minimale sur les dimensions et superficies d'un terrain dans les zones « résidentielle et faunique »

- exprimées en mètres (m)

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
TERRAINS DESSERVIS, PARTIELLEMENT DES SERVIS OU NON DESSERVIS	10 000 m ²	50 m	60 m

À l'intérieur de l'une zone « corridor faunique » (CF), un lotissement doit respecter les dimensions minimales apparaissant au tableau 3.

Tableau 3 : Normes minimale sur les dimensions et superficies d'un terrain dans les zones « corridor faunique »

- exprimées en mètres (m)

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
TERRAINS DESSERVIS, PARTIELLEMENT DES SERVIS OU NON DESSERVIS	20 000 m ²	100 m	100 m

Ces normes sont présentées à l'égard de tout terrain, qu'il soit desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout, partiellement desservi ou non desservi. La profondeur minimale s'applique également dans tous les cas, sans égard à l'adjacence à un lac ou un cours d'eau.

Lorsqu'un terrain se situe à l'intérieur de deux zones, les dimensions minimales prescrites sont celles de la zone occupant la plus grande proportion (50 % inclusivement et plus) sur le terrain. Toutefois, lorsque un terrain bénéficie des dimensions minimales relatives à une zone autre que « corridor faunique », aucune construction ne doit se retrouver à l'intérieur de la partie (ou zone) correspondant au « corridor faunique ».

Malgré ces normes, une réduction de la largeur des terrains est autorisée jusqu'à un maximum de 50% lorsque le terrain est situé sur le côté extérieur d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur ou égal à 30 mètres.

(Règl. 07-2010, article 2)

4.5.5.1 Exemptions sur l'application de normes minimales de lotissement dans les zones « résidentielle et faunique » (HF) et « corridor faunique » (CF)

Les dispositions sur le lotissement identifiées au tableau 2 et 3 de l'article **4.5.5 Disposition sur les dimensions et superficie des terrains dans les zones « zones résidentielles » (HF) et « corridor faunique » (CF)** ne s'applique pas :

1. à l'égard d'un terrain situé en bordure d'une rue existante qui, entre le 25 janvier 2007 et la date d'entrée en vigueur du règlement municipal de concordance au présent règlement, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne sont pas rencontrées, si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences relatives aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
 - b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.
2. à l'égard d'un lotissement, d'une opération cadastrale ou d'un morcellement dont les effets ont été confirmés par l'immatriculation des immeubles faite dans le cadre de la rénovation ou de la révision cadastrale dont a fait l'objet le territoire concerné par l'application d'un plan de rénovation préparé en vertu du chapitre II de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (chapitre R-3.1);
3. à l'égard d'un terrain voué à une construction ou un ouvrage d'utilité publique municipal ou du gouvernement et des mandataires de l'État.

(Règl. 07-2010, article 3)

4.5.6 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT ET AUX OUVRAGES AFFECTANT UN PARC RÉGIONAL LINÉAIRE

Aucune opération cadastrale résultant ou nécessitant l'aménagement d'un croisement véhiculaire à niveau, autre qu'à des fins forestières, agricoles ou à des fins de sécurité et d'utilité publique à moins d'un kilomètre d'un croisement véhiculaire à niveau existant (autre que forestier, agricole ou à des fins de sécurité et d'utilité publique) ou non planifié au plan d'urbanisme ne peut être effectué.

(Amendement règlement 10-2014)

4.5.7 SUBDIVISIONS DES TERRAINS À L'INTÉRIEUR DES LIMITES DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS DANS

CERTAINES ZONES (AFFECTATION AGRICOLE)

À l'intérieur des limites des îlots déstructurés illustrés aux planches LC-01 à LC-16 de l'annexe E, laquelle fait partie intégrante du règlement du plan d'urbanisme numéro 10-2014, les normes particulières de lotissement suivantes s'appliquent :

- Îlot avec morcellement (type 1) : toute nouvelle subdivision doit respecter les normes prévues à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage numéro 14-2006;
- Îlot sans morcellement (type 2) : aucune subdivision de terrain n'est autorisée;
- Îlot traversant (type 3) : toute nouvelle subdivision doit créer un lot adjacent au chemin existant dont la largeur sur la ligne avant respecte les normes prévues à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage numéro 14-2006.

(Amendement règlement 10-2014)

4.5.7.1 Superficie autorisée à des fins résidentielles

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder 3000 m², ou 4000 m² en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau.

Toutefois, advenant le cas où la résidence n'est pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès doit être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'additionner à la superficie de 3000 m², ou de 4000 m² en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 m de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut excéder 5000 m², et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

(Amendement règlement 10-2014)

4.5.8 SUBDIVISIONS DES TERRAINS À L'INTÉRIEUR DES LIMITES DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS DANS CERTAINES ZONES (AFFECTATION AGROFORESTIÈRE)

À l'intérieur des limites des îlots déstructurés illustrés aux planches LC-01 à LC-16 de l'annexe E, laquelle fait partie intégrante du règlement du plan d'urbanisme numéro 10-2006, les normes particulières de lotissement suivantes s'appliquent :

- 1) Îlot avec morcellement (type 1) : toute nouvelle subdivision doit respecter les normes prévues à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage numéro 14-2006;
- 2) Îlot sans morcellement (type 2) : aucune subdivision de terrain n'est autorisée;

4.5.8.1 Superficie autorisée à des fins résidentielles

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder 3000 m², ou 4000 m² en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau.

Toutefois, advenant le cas où la résidence n'est pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès doit être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier

pourra s'additionner à la superficie de 3000 m², ou de 4000 m² en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 m de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut excéder 5000 m², et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

(Amendement règlement 10-2014)

4.6 TRACÉ DES ÎLOTS

4.6.1 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 140 m (459,0 pi) ni supérieure à 400 m (1312,33 pi). Cette distance peut toutefois être portée à 487 m (1598 pi) si un sentier public pour piétons de 3 m (9,84 pi) de largeur minimum pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

4.6.2 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur moyenne minimum des emplacements, exigée dans le présent règlement.

4.6.3 ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.