



Règlement de lotissement n°22-2024

15 octobre 2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1. Titre du règlement.....	5
2. Règlement remplacé.....	5
3. Territoire et personne assujettis	5
4. Intervention assujettie et respect des règlements	5
5. Annexes	5
6. Adoption par partie	5
SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	5
7. Administration du règlement.....	5
8. Règles d’interprétation.....	5
9. Mode de numérotation.....	6
10. Définition.....	6
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	7
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
11. Plan relatif à une opération cadastrale	7
12. Normes générales relatives aux opérations cadastrales.....	7
13. Effet de l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale	7
SECTION B – CONDITIONS D’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	8
14. Projet d’envergure	8
15. Cession de l’emprise des rues.....	8
16. Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d’eau	8
17. Paiement des taxes municipales	8
18. Servitudes	8
SECTION C – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS.....	9
19. Obligation de contribution	9
20. Exemption de la contribution	9
21. Entente relative à un terrain ou à une servitude non compris dans le site.....	10
22. Établissement de la valeur.....	10
23. Règle de calcul de la cession ou du versement	10
24. Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude	11
25. Frais à la charge du propriétaire cédant.....	11

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.....	12
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	12
26. Champ d’application	12
27. Rue projetée autorisée	12
SECTION B – NORMES DE LOTISSEMENT RELATIVES AUX RUES.....	12
28. Dispositions générales.....	12
29. Désignation cadastrale	12
30. Distance entre une rue et un lac ou un cours d’eau à débit régulier	12
31. Largeur de l’emprise d’une rue.....	13
32. Intersections.....	13
33. Courbes de raccordement	13
34. Distance minimale entre des rues	14
35. Rue sans issue	14
36. Rue à l’intérieur d’une zone à risque de mouvement de terrain.....	14
37. Exemption des normes minimales de lotissement pour une rue.....	14
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS.....	15
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	15
38. Champ d’application	15
39. Adjacence à une rue.....	15
40. Forme des lots	15
SECTION B – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS	15
41. Règles d’interprétation relatives aux normes de lotissement	15
42. Superficie et dimensions minimales des lots à l’extérieur d’un secteur riverain	16
43. Superficie et dimensions minimales des lots à l’intérieur d’un secteur riverain	16
44. Superficie maximale des lots dans le périmètre d’urbanisation	17
45. Superficie et dimensions minimales des lots dans les zones Résidentielle et faunique	17
46. Superficie et dimensions minimales des lots dans les zones Corridor faunique.....	18
47. Superficie et dimensions minimales des lots dans les zones Forestière et de conservation.....	18
48. Superficie et dimensions d’un lot à l’intérieur d’une zone à risque de mouvement de terrain.....	19
49. Superficie et dimensions d’un lot à l’intérieur d’une zone d’inondation	19
50. Superficie et dimensions d’un lot pour l’aménagement d’une allée d’accès	19
51. Largeur minimale d’un lot adjacent à la route 117	19
52. Largeur arrière minimale d’un lot.....	19
53. Projet intégré	19
54. Exemption des normes minimales de lotissement pour un lot	19

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	21
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	21
55. Dispositions générales.....	21
56. Dispositions particulières avant la rénovation cadastrale.....	21
57. Dispositions particulières dans les zones Résidentielle et faunique et Corridor faunique	21
SECTION B – LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	21
58. Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	21
59. Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	22
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES	23
SECTION A – CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	23
60. Contraventions et pénalités	23
SECTION B – ENTRÉE EN VIGUEUR	23
61. Entrée en vigueur	23

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement n°22-2024 ».

2. Règlement remplacé

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droits le *Règlement de lotissement n°12-2006* et ses modifications ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement.

Ce remplacement n'affecte pas les permis émis sous l'autorité de ce règlement remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3. Territoire et personne assujettis

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de La Conception.

4. Intervention assujettie et respect des règlements

Toute opération cadastrale doit être réalisée en conformité avec le présent règlement.

Toute opération cadastrale doit faire l'objet d'un permis de lotissement en vertu du *Règlement sur les permis et les certificats*.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

5. Annexes

Les annexes jointes au présent règlement font partie intégrante du présent règlement.

6. Adoption par partie

Le présent règlement est adopté chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

7. Administration du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au *Règlement sur les permis et les certificats*.

8. Règles d'interprétation

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement en cas de contradiction entre deux dispositions et plus :

1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut ;
3. En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut ;
4. En cas de contradiction entre un titre et le texte, le texte prévaut.

9. Mode de numérotation

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

Chapitre I : Chapitre

Section A – Section

1. Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

10. Définition

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au *Règlement sur les permis et les certificats*. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11. Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit être conforme aux normes et conditions énoncées au présent règlement et à celles relatives à une demande de permis de lotissement énoncés au *Règlement sur les permis et les certificats*.

12. Normes générales relatives aux opérations cadastrales

Les opérations cadastrales doivent respecter les normes suivantes :

1. Assurer la conformité du cadastre d'une rue ou d'un lot, ou ne pas accroître le caractère dérogatoire de cette rue ou de ce lot ;
2. Assurer la conformité des bâtiments, constructions ou ouvrages, ou ne pas accroître le caractère dérogatoire de ceux-ci ;
3. Assurer la conformité du pourcentage de préservation des espaces naturels prescrit au *Règlement de zonage* ou ne pas accroître une situation dérogatoire à l'égard du pourcentage des espaces naturels.

Une opération cadastrale ayant pour effet de réduire la superficie d'un lot à l'intérieur d'un îlot déstructuré de type 2 (sans morcellement) joint en annexe du *Règlement de zonage* est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales dans le cas d'une acquisition par une municipalité, un gouvernement ou un organisme ayant un pouvoir d'expropriation.

13. Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt de ce plan approuvé pour son inscription au cadastre officiel.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Municipalité, notamment et non limitativement :

1. De procéder à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés ;
2. De procéder à la délivrance d'un permis de construction pour une rue ;
3. D'accepter la cession de l'emprise d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles ;
4. D'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne signifie aucunement que ce ou ces lots peuvent être construits conformément à la réglementation d'urbanisme.

SECTION B – CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**14. Projet d'envergure**

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale relative à un projet d'envergure, une caractérisation environnementale, un plan image et un plan de gestion des eaux de ruissellement doivent être déposés. Le contenu de ces plans est détaillé au *Règlement sur les permis et les certificats*.

15. Cession de l'emprise des rues

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'emprise des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cette emprise de rue doit être libre de toute hypothèque.

16. Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d'eau

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement un terrain ou une servitude montrée sur ce plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

La superficie d'un terrain ou d'une servitude devant être cédée ne peut toutefois excéder 10 % de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale en tenant compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement exigé en vertu des dispositions de la section C du présent chapitre. Lorsqu'une telle opération vise une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), seule la superficie de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doit être considérée.

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

Pour les fins du présent article :

1. L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un accès public ;
2. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité.

17. Paiement des taxes municipales

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan déposé.

18. Servitudes

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du lot doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics. Les servitudes doivent apparaître à ce plan.

SECTION C – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

19. Obligation de contribution

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude faisant partie du site et qui représente 10 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 10 % de la valeur du site ;
3. S'engager à céder un terrain ou une servitude conformément au paragraphe 1 et verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 10 %.

Pour les fins de la présente section :

1. On entend par « site » l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
2. L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
3. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité.

20. Exemption de la contribution

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

1. Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
3. Une modification aux fins de créer un lot ou plus non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en simultané à la demande de permis ;
4. Une modification requise en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des espaces communs et privatifs dans un projet intégré ;
5. Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'exercer un usage de la classe A1 « Activité agricole LPTAA » ;
6. Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'identifier un lot où est érigée une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ou pour permettre la construction d'une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ;
7. Une modification visant des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de La Conception ;

8. Une modification aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
9. Une modification aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
10. Lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable pour un terrain non compris dans le site conformément à la présente section.

Pour les fins de la présente section, on entend par « lot constructible » un lot conforme au présent règlement et qui est destiné à accueillir un bâtiment principal.

21. Entente relative à un terrain ou à une servitude non compris dans le site

Malgré l'obligation de la contribution, la Municipalité peut convenir d'une entente avec le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non compris dans le site, mais qui est situé sur le territoire de la Municipalité.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

Cette entente prime sur toute règle de calcul.

22. Établissement de la valeur

La valeur du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

Pour un projet d'envergure, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation à la date visée au premier alinéa.

Pour les projets autres que les projets d'envergure, la valeur est établie selon le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1). Si le terrain n'est pas une unité ou partie d'unité, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation à la date visée au premier alinéa.

23. Règle de calcul de la cession ou du versement

Les superficies suivantes sont exclues du calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent :

1. La superficie correspondant à un lot où est érigé un bâtiment principal. L'exemption ne porte que sur le nouveau lot créé sur lequel est déjà érigé un bâtiment principal ;
2. La superficie de la partie du site qui est destinée à un usage de la classe A1 « Activité agricole LPTAA » et qui est située à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) ;
3. La superficie correspondant à un lot destiné à un usage de conservation, sous réserve du dépôt d'une copie d'une servitude perpétuelle publiée à cette fin. Si la servitude n'est pas publiée dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer ;

4. La superficie correspondant à un lot cédé ou à être cédée à un donateur reconnu dans le cadre d'un don de biens écosensibles au sens de l'article 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC, 1985, c.1 (5e supp.)). Si le lot n'est pas cédé dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer.

Le calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, ainsi que tout engagement à céder un terrain en vertu de l'article relatif à une cession pour l'accès public à un lac ou à un cours d'eau du présent règlement.

24. Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

25. Frais à la charge du propriétaire cédant

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

26. Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux rues publiques et aux rues privées.

27. Rue projetée autorisée

Les rues projetées, soit les nouvelles rues, le prolongement d'une rue existante et le bouclage de rues existantes, sont autorisées aux conditions suivantes :

1. L'emprise de la une rue projetée doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre conformes au présent règlement, à l'exception des rues sur les terres du domaine de l'État ;
2. Il doit être démontré que la rue projetée sera construite conformément au *Règlement numéro 08-2024 relatif à la construction et à la municipalisation des rues* ;
3. La rue projetée doit se raccorder à (l'un ou l'autre des cas suivants) :
 - a) Une rue publique existante et entretenue par la Municipalité ou le ministère des Transports ;
 - b) Une rue publique conforme au *Règlement numéro 08-2024 relatif à la construction et à la municipalisation des rues* ;
 - c) Une rue privée existante et conforme au *Règlement numéro 08-2024 relatif à la construction et à la municipalisation des rues* ;
 - d) Une autre rue projetée apparaissant au plan d'opération cadastrale déposé et laquelle se raccorde à l'un des cas énoncés aux sous-paragraphes a) à c) du présent paragraphe.

SECTION B – NORMES DE LOTISSEMENT RELATIVES AUX RUES

28. Dispositions générales

La présente section comprend les normes de lotissement relatives aux rues.

Lors du dépôt du plan projet d'opération cadastrale relatif à la rue, le requérant doit également démontrer que les normes de lotissement proposées pour la rue permettent de se conformer aux normes de construction d'une rue énoncées au *Règlement numéro 08-2024 relatif à la construction et à la municipalisation des rues*.

29. Désignation cadastrale

L'emprise d'une rue doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, à l'exception des rues sur les terres du domaine de l'État.

30. Distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau à débit régulier

La distance minimale entre une rue et la limite du littoral d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier est de :

1. 45 mètres pour un secteur desservi (aqueduc et égout) ;
2. 60 mètres pour un secteur partiellement desservi ou non desservi.

Malgré le premier alinéa :

1. La distance peut être réduite sur une distance n'excédant pas 300 mètres lorsqu'il s'agit de raccorder une rue à une rue déjà existante au 2 avril 1984 elle-même située à moins de 60 mètres de la limite du littoral, sans par ailleurs empiéter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres avec la limite du littoral. Le raccordement doit être réalisé uniquement dans l'objectif de construire la majeure partie de la nouvelle rue à plus de 60 mètres de la limite du littoral ou de permettre un bouclage ;
2. La distance ne s'applique pas à la portion d'une rue permettant la traversée d'un cours d'eau. Cependant, la rue ne doit pas empiéter inutilement à moins de 45 mètres ou 60 mètres en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

31. Largeur de l'emprise d'une rue

La largeur minimale de l'emprise d'une rue est déterminée comme suit :

1. Pour une rue locale : 15 mètres ;
2. Pour une rue collectrice : 20 mètres.

32. Intersections

Les intersections doivent respecter les normes suivantes :

1. Une intersection entre 2 rues doit être à angle droit (90°). Malgré ce qui précède :
 - a) Dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, l'angle d'intersection minimal peut être de 75° et l'angle d'intersection maximal peut être de 105° à la condition que cet alignement soit maintenu sur une distance minimale de 30 mètres ;
 - b) Dans le cas où la rue traverse une zone Corridor faunique (CF), l'angle d'intersection minimal doit être de 75° et l'angle d'intersection maximal doit être de 105°.
2. La distance minimale entre 2 intersections sur une même rue est de (la distance est calculée à partir du prolongement des lignes d'emprises les plus rapprochées des intersections) :
 - a) À l'intérieur du périmètre d'urbanisation : 30 mètres ;
 - b) À l'extérieur du périmètre d'urbanisation : 60 mètres ;
 - c) En bordure de la route 117 : 450 mètres.
3. Dans le cas d'une intersection entre une rue locale ou une collectrice et la route 117, la pente de la rue ou de la collectrice ne peut excéder 2° sur une distance minimale de 30 mètres calculée à partir de l'intersection à la route 117 ;
4. Aucune intersection n'est autorisée du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.

Les mesures indiquées au présent article doivent être calculées à partir de la ligne médiane des rues.

33. Courbes de raccordement

Les courbes de raccordement doivent avoir un rayon minimal de :

1. À l'intersection de 2 rues locales : 6 mètres ;
2. À l'intersection d'une rue locale et d'une collectrice ou de la route 117 : 8 mètres ;
3. À l'intersection de 2 collectrices ou d'une collectrice et de la route 117 : 10 mètres.

34. Distance minimale entre des rues

Une rue doit être située à une distance minimale d'une autre rue dans les cas suivants :

1. À l'intérieur des zones Corridor faunique (CF), une rue traversant ce corridor doit être située à une distance minimale de 300 mètres d'une autre rue, calculée à partir de la ligne centrale des emprises des rues ;
2. Dans le cas d'un croisement véhiculaire à niveau dans l'emprise du Parc régional linéaire du P'tit Train du Nord, la rue doit être située à une distance minimale d'un (1) kilomètre d'un croisement véhiculaire existant à des fins autres que forestières, agricoles, de sécurité publique ou d'utilité publique. Cette distance ne s'applique pas pour un croisement à des fins forestières, agricoles, de sécurité publique ou d'utilité publique.

35. Rue sans issue

Une rue sans issue doit se terminer par un cercle de virage. Le cercle de virage doit avoir un diamètre minimal de 30 mètres.

Les exigences énoncées au présent article s'appliquent également lorsqu'un développement est prévu par phase.

36. Rue à l'intérieur d'une zone à risque de mouvement de terrain

Une opération cadastrale visant la création d'une rue ou le prolongement d'une rue existante doit être conforme aux dispositions relatives aux zones à risque de mouvement de terrain énoncées à la section E du chapitre XIII du *Règlement de zonage*.

Si une interdiction est énoncée à la section E du chapitre XIII du *Règlement de zonage*, cette interdiction peut être levée si le requérant soumet, au dépôt de la demande de permis, une expertise géotechnique qui répond aux exigences énoncées.

37. Exemption des normes minimales de lotissement pour une rue

Les normes minimales de lotissement pour une rue prescrites à la présente section ne s'appliquent pas dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Sur les terres du domaine de l'État, à une opération cadastrale visant à identifier une rue entretenue par la Municipalité et existante depuis au minimum le jour précédent le 2 avril 1984, dont le seul but est de permettre une aliénation en faveur de la Municipalité.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

38. Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux lots, à l'exception des lots pour les rues dont les normes de lotissement sont prescrites au chapitre III.

39. Adjacence à une rue

Un lot montré au plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Une rue publique existante depuis au minimum le jour précédent le 2 avril 1984 et entretenue par la Municipalité ou par le ministère des Transports ;
2. Une rue publique existante entretenue par la Municipalité ou par le ministère des Transports et cadastrée conformément au présent règlement ;
3. Une rue privée existante et cadastrée conformément au présent règlement ;
4. Une rue projetée à ce plan ou à un plan dont le permis de lotissement a été délivré.

Le premier alinéa ne s'applique pas dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Dans le cas d'un lot qui fait l'objet d'un plan de regroupement avec un lot adjacent existant, lequel est adjacent à la rue visée au premier alinéa ou répond aux conditions pour bénéficier de l'exemption à la condition d'adjacence, tel que précisées à la section F du chapitre II du *Règlement sur les permis et les certificats* ;
2. Dans le cas d'un lot destiné à être un espace privatif ou commun dans le cadre d'un projet intégré si un des espaces communs est adjacent à une rue et que cet espace commun possède une largeur de lot conforme au présent règlement ou protégée par droits acquis ;
3. Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage de la classe d'usages P4 « Utilité publique », tel que défini au chapitre II du *Règlement de zonage* ;
4. Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre II du *Règlement de zonage* ;
5. Dans le cas d'un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement ;
6. Dans le cas d'une opération cadastrale destinée à la délimitation d'un parc, d'un passage ou d'un sentier piétonnier.

40. Forme des lots

Les lots transversaux sont interdits dans le cas d'une opération cadastrale réalisée à l'intérieur du périmètre urbain ou dans le cas d'une opération cadastrale visant la création de 5 lots ou plus.

SECTION B – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

41. Règles d'interprétation relatives aux normes de lotissement

Les règles d'interprétation relatives aux normes de lotissement sont les suivantes :

1. Les normes minimales de lotissement sont prescrites aux grilles des spécifications jointes à l'annexe B du *Règlement de zonage*. Le *Règlement de zonage*, le *Règlement sur les usages conditionnels* ou le *Règlement sur les projets particuliers de*

construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peuvent également prescrire une norme minimale de lotissement conditionnellement à l'exercice d'un usage ;

2. Les normes de lotissement prescrites au présent chapitre s'appliquent à une opération cadastrale relative à un lot. Le cas échéant, lorsqu'il est indiqué « Voir les grilles », cela signifie que la norme est prescrite aux grilles des spécifications ;
3. Les normes minimales de lotissement prescrites aux grilles des spécifications ont préséance sur les normes du présent chapitre, sauf si une norme supérieure est prescrite au présent chapitre, si une superficie maximale est prescrite ou si une exemption des normes s'applique ;
4. Si le lot est destiné à accueillir deux usages principaux autorisés en vertu du *Règlement de zonage*, la norme la plus restrictive prescrite à la grille des spécifications pour l'un ou l'autre de ces usages s'applique ;
5. Lorsqu'un lot se situe dans plus d'une zone identifiée au plan de zonage joint à l'annexe A du *Règlement de zonage* et que les normes de lotissement varient d'une zone à l'autre, les normes les plus restrictives s'appliquent, à moins d'une indication contraire au présent chapitre.

42. Superficie et dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un secteur riverain

À l'extérieur d'un secteur riverain, une opération cadastrale relative à un lot doit respecter les normes minimales énoncées au tableau suivant (les dispositions s'appliquent à un lot entièrement situé à l'extérieur d'un secteur riverain et elles varient selon que le lot se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation) :

Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales pour lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain

Desserte	Superficie	Largeur	Profondeur
À l'intérieur du périmètre d'urbanisation :			
Lot non desservi (sans aqueduc et égout)	3 000 m ²	50 mètres	Voir les grilles
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	1 500 m ²	25 mètres	Voir les grilles
Lot desservi (aqueduc et égout sanitaire)	Voir les grilles	Voir les grilles	Voir les grilles
À l'extérieur du périmètre d'urbanisation :			
Lot (desservi ou non)	3 000 m ²	50 mètres	Voir les grilles

Malgré la largeur minimale prescrite au tableau précédent pour un lot non desservi ou partiellement desservi, cette largeur peut être réduite dans les cas suivants :

1. Dans le cas d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, la largeur minimale peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 25 mètres pour un lot non desservi et à 20 mètres pour un lot partiellement desservi.

43. Superficie et dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un secteur riverain

À l'intérieur d'un secteur riverain, une opération cadastrale relative à un lot doit respecter les normes minimales énoncées au tableau suivant (les dispositions s'appliquent à un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un secteur riverain et elles varient selon que le lot est riverain ou non et s'il se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation) :

Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales pour un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un secteur riverain

Desserte	Superficie	Largeur	Profondeur
À l'intérieur du périmètre d'urbanisation :			
Lot non desservi (sans aqueduc et égout)	4 000 m ²	50 mètres	Lot riverain : 60 mètres Lot non riverain : Voir les grilles
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	2 000 m ²	25 mètres	Lot riverain : 60 mètres Lot non riverain : Voir les grilles
Lot desservi (aqueduc et égout sanitaire)	Voir les grilles	Voir les grilles	Lot riverain : 45 mètres Lot non riverain : Voir les grilles
À l'extérieur du périmètre d'urbanisation :			
Lot (desservi ou non)	4 000 m ²	50 mètres	Lot riverain : 60 mètres Lot non riverain : Voir les grilles

Malgré la largeur minimale prescrite aux tableaux précédents pour un lot non desservi ou partiellement desservi, cette largeur peut être réduite dans les cas suivants :

1. Avec un rayon de courbure inférieure ou égale à 30 mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % de la largeur minimale prescrite sans être inférieure à 25 mètres pour un lot non desservi et 20 mètres pour un lot partiellement desservi ;
2. Avec un rayon de courbure de plus de 30 mètres, mais égal ou inférieur à 100 mètres, la largeur peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % de la largeur minimale prescrite sans être inférieure à 25 mètres pour un lot non desservi et 20 mètres pour un lot partiellement desservi.

44. Superficie maximale des lots dans le périmètre d'urbanisation

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la superficie maximale prescrite pour un lot desservi ou partiellement desservi et destiné à accueillir un bâtiment principal dont l'usage fait partie du groupe Habitation est de 1 500 m² et, dans le cas où ce lot est situé dans un secteur riverain, de 2 000 m².

Malgré le premier alinéa, la superficie maximale ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. Dans le cas où la pente moyenne du lot est supérieure à 12 % ;
2. Dans le cas où le lot inclut un milieu sensible (ex. : milieu humide) et que la superficie doit être supérieure aux fins de le préserver.

45. Superficie et dimensions minimales des lots dans les zones Résidentielle et faunique

À l'intérieur d'une zone Résidentielle et faunique (RF), une opération cadastrale relative à un lot doit respecter les normes minimales énoncées au tableau suivant :

Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales pour un lot situé dans une zone RF

	Superficie	Largeur	Profondeur
Lot (desservi ou non)	10 000 m ²	50 mètres	60 mètres

Lorsque le lot se situe dans une zone Résidentielle et faunique (RF) et une autre zone, la superficie et les dimensions minimales applicables sont celles où 50 % de la superficie et plus du lot sont situés.

Malgré la largeur minimale prescrite au tableau précédent, cette largeur peut être réduite dans les cas suivants :

1. Avec un rayon de courbure inférieure ou égale à 30 mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % de la largeur minimale prescrite.

46. Superficie et dimensions minimales des lots dans les zones Corridor faunique

À l'intérieur d'une zone Corridor faunique (CF), une opération cadastrale relative à un lot doit respecter les normes minimales énoncées au tableau suivant (les dispositions s'appliquent à un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone CF) :

Tableau 4 : Superficie et dimensions minimales pour un lot situé dans une zone CF

Desserte	Superficie	Largeur	Profondeur
Lot (desservi ou non)	20 000 m ²	100 mètres	100 mètres

Lorsque le lot se situe dans une zone CF et une autre zone, la superficie et les dimensions minimales applicables sont celles où 50 % de la superficie et plus du lot sont situés. Si les normes minimales applicables sont celles d'une autre zone que CF, aucune construction ne peut être érigée sur la partie du lot de trouvant dans la zone CF.

Malgré la largeur minimale prescrite au tableau précédent, cette largeur peut être réduite dans les cas suivants :

1. Avec un rayon de courbure inférieure ou égale à 30 mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % de la largeur minimale prescrite.

47. Superficie et dimensions minimales des lots dans les zones Forestière et de conservation

À l'intérieur d'une zone Forestière et de conservation (FC), une opération cadastrale relative à un lot doit respecter les normes minimales énoncées au tableau suivant (les dispositions s'appliquent à un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone FC et varient si le lot est situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'un ravage de cerfs de Virginie) :

Tableau 5 : Superficie et dimensions minimales pour un lot situé dans une zone FC

Desserte	Superficie	Largeur	Profondeur
À l'intérieur d'un ravage de cerfs de Virginie :			
Lot (desservi ou non)	10 000 m ²	50 mètres	60 mètres
À l'extérieur d'un ravage de cerfs de Virginie :			
Lot (desservi ou non)	8 000 m ²	50 mètres	60 mètres

48. Superficie et dimensions d'un lot à l'intérieur d'une zone à risque de mouvement de terrain

Dans le cas d'un lot à construire, le requérant doit démontrer qu'un bâtiment principal ainsi que ses bâtiments et constructions accessoires, incluant l'allée d'accès, peuvent être implantés sur le lot projeté en considérant les dispositions relatives aux zones à risque de mouvement de terrain énoncées au chapitre XIII du *Règlement de zonage*.

49. Superficie et dimensions d'un lot à l'intérieur d'une zone d'inondation

À l'intérieur d'une zone d'inondation, le requérant doit démontrer que la superficie et les dimensions minimales du lot sont suffisantes pour que les constructions, bâtiments ou ouvrages projetés puissent être réalisés conformément au chapitre XIII du *Règlement de zonage*.

50. Superficie et dimensions d'un lot pour l'aménagement d'une allée d'accès

Le requérant doit démontrer que la superficie et les dimensions minimales du lot sont suffisantes en considérant les caractéristiques naturelles pour que l'allée d'accès menant au bâtiment principal, dont les normes sont déterminées au chapitre X du *Règlement de zonage*, puisse être aménagée à partir de la ligne avant du lot adjacente à une rue ou, dans le cas d'un lot d'angle ou d'un lot d'angle transversal, à partir la ligne latérale du lot adjacente à une rue.

Dans le cas où il est possible d'aménager une allée d'accès desservant un terrain adjacent conformément au chapitre X du *Règlement de zonage*, le requérant doit soumettre l'autorisation des propriétaires concernés au moment de la demande de permis de lotissement. La servitude requise dans ce cas sera exigée au moment où une demande de permis ou de certificat sera déposée pour l'allée d'accès. Si la servitude n'est pas déposée et que la superficie et les dimensions du lot ne sont pas suffisantes selon le premier alinéa, le permis délivré pour l'opération cadastrale est nul et non avenu.

51. Largeur minimale d'un lot adjacent à la route 117

La largeur minimale d'un lot adjacent à la route 117 est de 150 mètres.

52. Largeur arrière minimale d'un lot

La largeur arrière minimale d'un lot, mesurée à la ligne arrière, ne peut être inférieure à 10 mètres.

53. Projet intégré

Une opération cadastrale relative à un projet intégré est autorisée si le projet intégré est autorisé à la grille des spécifications de la zone concernée du *Règlement de zonage*.

Les normes minimales de lotissement doivent correspondre aux normes prescrites au chapitre XVI du *Règlement de zonage*, sous réserve d'une norme plus restrictive ou d'une exemption au présent règlement.

54. Exemption des normes minimales de lotissement pour un lot

Les normes minimales de lotissement pour un lot prescrites au présent chapitre ne s'appliquent pas dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. À une opération cadastrale requise pour un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre II du *Règlement de zonage* si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
2. À une opération cadastrale requise pour un usage de la classe d'usages P4 « Utilité publique », tel que défini au chapitre II du *Règlement de zonage*, si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;

-
3. À une opération cadastrale requise à des fins d'aliénation en faveur d'un lot adjacent existant. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en simultané à la demande de permis ;
 4. À une opération cadastrale pour un lot dérogatoire protégé par droits acquis, lorsqu'autorisée au chapitre V du présent règlement. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en simultané à la demande de permis ;
 5. À une opération cadastrale pour un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels ;
 6. À une opération cadastrale requise pour identifier une partie d'un bâtiment ou une partie d'un lot dans le cas d'une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec* ;
 7. À une opération cadastrale pour un lot sur les terres du domaine de l'État, sauf dans le cas où ce lot est destiné à être construit ou faire l'objet de travaux par des personnes ayant acquis des droits fonciers sur ces terres.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

55. Dispositions générales

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Sous réserve des règles particulières en matière de droits acquis, un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

56. Dispositions particulières avant la rénovation cadastrale

Un terrain qui 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 enregistrés et qui a été créé et immatriculé par la rénovation cadastrale ne bénéficie pas de droits acquis, à moins qu'il soit démontré que, le jour précédent la rénovation cadastrale, ce terrain aurait pu bénéficier des privilèges au lotissement en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

La date de référence pour l'application des articles 256.1 à 256.3 est le 2 avril 1984.

57. Dispositions particulières dans les zones Résidentielle et faunique et Corridor faunique

Une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain situé à l'intérieur d'une zone Résidentielle et faunique (RF) ou Corridor faunique (CF) qui, entre le 25 janvier 2007 et le 28 juin 2010, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. Le terrain est localisé en bordure d'une rue existante ;
2. Les tenants et aboutissants de ce terrain sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au 25 janvier 2007 ;
3. Au 25 janvier 2007, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences relatives au lotissement opérations applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;
4. L'opération cadastrale doit avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

SECTION B – LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

58. Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la superficie est autorisée, même si l'agrandissement n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

1. Si la largeur ou la profondeur du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;

3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires, de réduire le pourcentage d'espaces naturels à préserver selon le chapitre XII du *Règlement de zonage* ou d'aggraver la situation dérogatoire de ceux-ci.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

59. Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la largeur ou de la profondeur est autorisée, même si la modification n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

1. La modification de la largeur ou de la profondeur ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire de cette largeur ou de cette profondeur ;
2. Si la superficie du lot est conforme, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de la rendre dérogatoire ;
3. Si la superficie du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
5. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires, de réduire le pourcentage d'espaces naturels à préserver selon le chapitre XII du *Règlement de zonage* ou d'aggraver la situation dérogatoire de ceux-ci.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

SECTION A – CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

60. Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement ou réalise une opération cadastrale qui nécessite un permis sans l'avoir préalablement obtenu, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 500 \$ et d'au plus de 1 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 1 000 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende d'un montant minimal de 1 000 \$ à 2 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ à 4 000 \$ pour une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Les frais encourus s'ajoutent au montant de l'amende.

SECTION B – ENTRÉE EN VIGUEUR

61. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.