



## **Municipalité de Notre-Dame-du-Mont-Carmel**

### **Règlement de lotissement**

Règlement numéro 645

Adopté le 4 mai 2009

Entrée en vigueur le 2 juillet 2009

Copie certifiée conforme

Jean Lachance

Directeur général et secrétaire-trésorier

Pierre Bouchard

Maire

## TABLE DES MATIÈRES

---

### SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1
1.2	Objet du règlement	1
1.3	Territoire assujéti au règlement	1
1.4	Personnes touchées par ce règlement	1
1.5	Abrogation des règlements antérieurs	1
1.6	Invalidité partielle	1
1.7	Tableaux, plans, croquis et symboles	1
1.8	Documents de renvoi	2
1.9	Domaine d'application	2
1.10	Entrée en vigueur	2

### SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte	2
2.2	Interprétation des mots et expressions	2
2.3	Interprétation des autres formes d'expression que le texte	3
2.4	Unités de mesure	3
2.5	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières	3
2.6	Effet de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation	3

### SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1	Application du règlement	3
3.2	Infractions, recours et sanctions	3

## SECTION 4 TERMINOLOGIE

4.1	Interprétation des mots et des expressions	4
-----	--	---

## SECTION 5 CONDITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

5.1	Conditions relatives à la cession de terrain pour fins de parcs et terrains de jeux	5
5.2	Conditions relatives à la cession des rues et autres portions de terrain à la municipalité	6
5.3	Conditions relatives à la cession d'une rue privée existante	6
5.4	Conditions préalables à un projet intégré	7
5.5	Nouvelles rues et routes et nouveaux chemins	8

## SECTION 6 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1	Application des normes	8
6.2	Opération cadastrale et morcellement de terrain interdit	8

## SECTION 7 DROITS ACQUIS

7.1	Lot dérogatoire	8
7.2	Droits acquis d'un lot dérogatoire	8
7.3	Lot dérogatoire suite à la rénovation cadastrale	8
7.4	Agrandissement d'un lot dérogatoire	9
7.5	Privilège au cadastre d'un terrain existant	9
7.6	Privilège au cadastre d'un terrain occupé par une construction	9
7.7	Privilège au cadastre d'un terrain ayant fait l'objet d'une expropriation	10
7.8	Perte de droits acquis	10

## SECTION 8 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

8.1	Lot situé dans un corridor riverain	10
8.2	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain	11
8.3	Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	11
8.4	Lot situé dans une zone à risque de glissement de terrain	12
8.5	Lot destiné à un usage autre qu'une habitation	13
8.6	Orientation des lots	13
8.7	Lot situé à l'extérieur d'une rue courbe	13

## SECTION 9 TRACÉ DES RUES

9.1	Application des normes	13
9.2	Emprise de la rue	13
9.3	Pente de la rue	14
9.4	Intersection	14
9.5	Dimension d'un îlot	14
9.6	Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau	14
9.7	Rue sans issue	15
9.8	Plan d'aménagement d'ensemble	15

## **SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement». Ce règlement porte le numéro 645.

### **1.2 Objet du règlement**

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 115 et 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Il comprend les conditions relatives à l'approbation des opérations cadastrales, les normes relatives à la superficie et la dimension des terrains et celles relatives au tracé des rues.

### **1.3 Territoire assujetti à ce règlement**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Notre-Dame-du-Mont-Carmel.

### **1.4 Personnes touchées par ce règlement**

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

### **1.5 Abrogation des règlements antérieurs**

Le règlement de lotissement numéro 520 et ses amendements sont abrogés.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **1.6 Invalidité partielle**

Le conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, section par section et article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par une telle décision et continueront de s'appliquer.

### **1.7 Tableaux, plans, croquis et symboles**

Les tableaux, les plans, les croquis, les symboles et les autres formes d'expression que le texte proprement dit, qui sont contenus dans le présent règlement, en font partie intégrante.

## **1.8 Documents de renvoi**

Le présent règlement fait référence à des plans et règlements adoptés par la municipalité. Ces renvois doivent être interprétés comme si les documents qui suivent font partie intégrante du présent règlement :

- . plan de zonage faisant partie du règlement de zonage;
- . carte des contraintes à l'aménagement faisant partie du règlement de zonage;

## **1.9 Domaine d'application**

Le présent règlement s'applique à toute opération cadastrale à l'exception de celles visant une déclaration de copropriété divise d'un immeuble et de celles effectuées dans le cadre de la rénovation cadastrale.

## **1.10 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

# **SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

## **2.1 Interprétation du texte**

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- . en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- . l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- . le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'impliquent clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- . le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- . avec l'emploi du verbe «devoir», l'obligation est absolue;
- . l'emploi du verbe «pouvoir» conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression «ne peut», où l'obligation est absolue.

## **2.2 Interprétation des mots et des expressions**

À moins que le texte ne s'y oppose ou qu'il ne soit spécifié autrement, les mots et des expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués à la section 4 du présent règlement.

### **2.3 Interprétation des autres formes d'expression que le texte**

En cas de contradiction entre le texte proprement dit et un tableau, un croquis, une carte, un plan ou un symbole, le texte prévaut.

### **2.4 Unités de mesure**

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI). Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, elles ne le sont qu'à titre indicatif.

### **2.5 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières**

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales applicables à tous les lots et les dispositions particulières à une catégorie de lots, les dispositions particulières prévalent.

### **2.6 Opération cadastrale et droits acquis**

En aucun cas, l'approbation d'une opération cadastrale par la municipalité ne confère un droit acquis à l'utilisation dérogatoire d'un terrain ou d'une construction, ni à la localisation dérogatoire d'une construction sur un terrain.

## **SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **3.1 Application du règlement**

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la municipalité.

Les dispositions relatives à l'application du règlement contenues dans la section 3 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

### **3.2 Infractions, recours et sanctions**

Les dispositions relatives aux infractions, recours et sanctions contenues dans la section 4 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

## SECTION 4 TERMINOLOGIE

### 4.1 Interprétation des mots et des expressions

À moins que le texte ne s'y oppose ou qu'il ne soit spécifié autrement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués ci après :

#### *Aqueduc, égout*

Réseau d'aqueduc ou d'égout établi sur la rue en bordure d'un terrain ou desservant ce terrain. Ce réseau doit avoir fait l'objet d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ou avoir été approuvé par la municipalité. Un réseau est aussi considéré comme établi lorsqu'un règlement décrétant son installation est en vigueur.

Un terrain est considéré comme desservi par un égout lorsqu'il est relié à une installation septique communautaire desservant plusieurs terrains et construite en conformité avec les exigences du ministère du Développement durable, l'Environnement et des Parcs.

#### *Corridor riverain*

Territoire situé à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau. Un terrain est réputé être localisé dans un corridor riverain lorsque plus de la moitié de sa superficie se situe à moins de 300 m du lac ou à moins de 100 m du cours d'eau.

#### *Îlot*

Partie de terrain située entre les emprises de rue, comprenant les lots destinés à être construits.

#### *Largeur d'un lot sur la ligne avant*

Distance mesurée sur la ligne avant du lot, le long de l'emprise de la rue. Dans le cas où la ligne avant est irrégulière, la largeur est mesurée entre les lignes latérales du terrain à leur point d'intersection avec la ligne avant.

#### *Largeur d'un lot sur la ligne de rivage*

Distance mesurée sur la ligne séparant un lot d'un lac ou d'un cours d'eau. Dans le cas où la ligne de rivage est irrégulière, la largeur est mesurée entre les lignes latérales du terrain à leur point d'intersection avec la ligne de rivage.

#### *Lot*

Fonds de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre ou sur un plan de subdivision, fait et déposé conformément aux dispositions du Code civil.

#### *Rue privée*

Rue ou chemin n'ayant pas été cédé à la municipalité, mais permettant l'accès aux terrains qui en dépendent.

### *Rue publique*

Rue ou chemin appartenant ou ayant été cédé à la municipalité, ainsi qu'une rue ou un chemin appartenant au ministère des Transports.

### *Terrain*

Un fonds de terre décrit aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants ou une partie résiduelle d'un fonds de terre une fois distrait les fonds de terre décrits aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants.

### *Profondeur du terrain*

Distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière du terrain.

## **SECTION 5 CONDITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **5.1 Conditions relatives à la cession de terrain pour fins de parcs et terrains de jeux**

(modifié le 22 mars 2011)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, que des rues y soient prévues ou non, la municipalité pourra exiger du propriétaire, une superficie de terrain n'excédant pas sept pour cent (7%) du terrain compris dans le plan proposé et située dans un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement de parcs ou terrains de jeux.

~~Au lieu de cette superficie de terrain décrite au paragraphe précédent, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme n'excédant pas sept pour cent (7%) de la valeur uniformisée du terrain inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité. La municipalité peut également exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent n'excédant pas, au total, sept pour cent (7%) de la valeur uniformisée du terrain au rôle d'évaluation de la municipalité.~~

Au lieu de cette superficie de terrain décrite au paragraphe précédent, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme n'excédant pas sept pour cent (7%) de la valeur du terrain qui est considérée à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. La municipalité peut également exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent n'excédant pas, au total, sept pour cent (7%) de la valeur du terrain qui est considérée à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. La 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 du calcul de la compensation.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité.



Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas soumises aux exigences des paragraphes précédents:

- . L'identification cadastrale des terrains dont une superficie de 7% a déjà été cédée à la municipalité, ou lorsque l'équivalent en argent a déjà été versé à la municipalité;
- . L'identification cadastrale des rues;
- . L'identification cadastrale de terrains servant à des fins publiques autres qu'une nouvelle rue.

## **5.2 Conditions relatives à la cession des rues et autres portions de terrain à la municipalité**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et lorsque requis par la municipalité, le propriétaire est tenu de céder par acte notarié, les terrains formant l'assiette des rues proposées, passages pour piétons, servitudes, droits de passage, ou toute autre portion de terrain apparaissant à l'avant-projet.

Le propriétaire du terrain visé au plan doit s'engager par écrit, dans une lettre adressée au Conseil municipal et enregistrée au procès-verbal d'une réunion municipale du Conseil, à céder gratuitement ou vendre pour une valeur nominale à la municipalité l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques, ou les passages pour piétons, servitudes, droits de passage ou toute autre portion de terrain cédée à la municipalité apparaissant au plan de l'avant-projet de lotissement.

La municipalité n'est pas tenue d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

## **5.3 Conditions relatives à la cession des rues privées existantes**

(modifié le 22 mars 2011)

L'acceptation par la municipalité des rues privées existantes (municipalisation) à l'entrée en vigueur du présent règlement, rues qui sont identifiées à la fin de cet article et sur les plans de zonage de la municipalité, et qui ne rencontrent pas les normes de lotissement applicables aux voies de circulation, est soumise aux conditions suivantes:

- . La demande de cession à la municipalité doit être approuvée par la majorité des propriétaires riverains et plus de 50% des emplacements doivent être occupés par des résidences permanentes;
- . Ces propriétaires doivent s'engager par écrit à céder pour la somme minimale de un (1) dollar la portion de terrain nécessaire pour la municipalisation de cette rue, et ce, sans autre dédommagement pour tous travaux effectués ou à être effectués par le propriétaire suite à cette cession;
- . La largeur minimale de l'emprise de cette rue peut être réduite jusqu'à douze (12) m si la largeur minimale réglementaire autrement exigée ne peut être atteinte;
- . Si la rue n'a pas la largeur minimum requise de 12 m et qu'il est physiquement impossible d'obtenir une emprise supérieure, les propriétaires concernés devront s'engager par écrit envers la municipalité à céder la partie de leur propriété nécessaire pour porter la largeur de l'emprise à 12 m, soit 6 m de chaque côté du centre de la rue;
- . La municipalité pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi pour s'approprier les parties de terrains ci-dessus décrites nécessaires à l'élargissement et à la municipalisation de cette rue;

- . Cette rue doit être cadastrée;
- . La municipalité pourra exiger des propriétaires qu'ils accomplissent à leurs frais, les travaux nécessaires pour rencontrer les normes de construction du règlement municipal portant sur cet objet;
- . La municipalité n'est pas tenue d'accepter la cession des rues privées, même si les conditions du présent article sont remplies.

Les rues privées existantes pouvant faire l'objet d'une municipalisation et / ou d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment principal sont les suivantes:

- . Au lac Doucet, la 1<sup>re</sup> rue entre la 2<sup>e</sup> avenue et la 3<sup>e</sup> avenue ;
- . Le chemin existant actuellement au nord du ponceau de la rivière L'Islet ;
- . ~~Les rues du lac St-Cyr, soit les rues des Cerisiers, des Merisiers, des Noisetiers et des Sorbiers ;~~
- . Les rues du Lac St-Cyr, soit la rue des Sorbiers et les parties des rues des Cerisiers et des Noisetiers qui ne sont pas municipalisés.
- . La rue Gill ;
- . La rue des Noyers ;
- . La rue des Marguerites ;
- . Les rues du lac Bélisle, soit les rues des Érables, des Trembles et des Pins ;
- . La continuité de la rue Gaétan jusqu'au lac Lupien, lot 3 674 230 inclusivement ;
- . Les rues du lac Bellevue, soit les rues des Colverts, des Cormorans et des Hérons ;
- . La rue de la Cantinière du Domaine Val-Lauzane ;
- . Une partie de la rue des Chouettes ;
- . La continuité de la rue des Lupins (face au lac).

#### **5.4 Conditions préalables à un projet intégré**

La municipalité pourra exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

Dans tous les cas d'un usage de la catégorie récréation et loisirs (classification des usages du règlement de zonage) comprenant plus d'un bâtiment principal ou un bâtiment principal et des bâtiments secondaires constituant ou pouvant constituer des unités d'hébergement, aucune opération cadastrale ne sera permise si elle a pour objet ou si elle entraîne la création d'un emplacement séparé sur lequel se localise une ou des unités d'hébergement isolées ou un ou des bâtiments complémentaires ou le bâtiment principal. Dans tous les cas, le bâtiment principal, les unités d'hébergement isolées et les bâtiments complémentaires d'un projet intégré de catégorie récréation - loisirs doivent obligatoirement se localiser sur un ou des lots formant un seul emplacement indivisible.

De plus, les infrastructures routières internes à un tel projet intégré ainsi que les autres infrastructures de transport et de communication internes devront, dans tous les cas, conserver un caractère privé et ne pourront, en aucun cas, être municipalisées.

## **5.5 Nouvelles rues et routes et nouveaux chemins**

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les nouveaux chemins, rues ou routes doivent être limités à ceux existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

## **SECTION 6 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **6.1 Application des normes**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent dans toutes les zones indiquées au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage.

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à une opération cadastrale effectuée par la municipalité pour un usage ou une construction à des fins publiques.

### **6.2 Opération cadastrale et morcellement de terrain interdit**

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain ne peuvent être effectués si ceux-ci ont pour effet :

- . de rendre un lot ou un terrain non conforme aux dispositions du présent règlement ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces dispositions;
- . de rendre l'implantation d'une construction sur un terrain non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces dispositions.

## **SECTION 7 DROITS ACQUIS**

### **7.1 Lot dérogatoire**

Un lot existant à l'entrée en vigueur du présent règlement est dérogatoire s'il ne rencontre pas les dispositions relatives aux dimensions et à la superficie minimale d'un lot édictées dans le présent règlement.

### **7.2 Droits acquis d'un lot dérogatoire**

Un lot dérogatoire bénéficie de droits acquis uniquement s'il était conforme aux règlements en vigueur au moment de son dépôt au service du cadastre.

### **7.3 Lot dérogatoire suite à la rénovation cadastrale**

Sous réserve des privilèges mentionnés aux articles 7.5 à 7.7, un terrain, qui après la réforme cadastrale est devenu un lot, ne bénéficie d'aucun droit acquis, s'il ne rencontre pas les dispositions relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot édictées dans le présent règlement.

#### **7.4 Agrandissement d'un lot dérogatoire**

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi à la condition que cet agrandissement n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot adjacent dérogatoire.

Deux lots dérogatoires contigus et protégés par droits acquis peuvent être modifiés simultanément à la condition que cette modification n'ait pas pour effet d'augmenter le niveau de dérogation de la superficie d'un ou l'autre de ces lots. Toutefois, une modification d'un lot avec un écart maximal de 10% de la superficie peut être autorisée en présence de conditions particulières.

Dans ces cas, chacun des lots ou terrains doit être cadastré suite à cette modification.

#### **7.5 Privilège au cadastre d'un terrain existant**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 décembre 1983, 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 à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- . à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date sur le territoire de la municipalité;
- . 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.

#### **7.6 Privilège au cadastre d'un terrain occupé par une construction**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement à l'égard d'un terrain, si les conditions suivantes sont respectées :

- . au 22 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- . à cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis;
- . un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots.

## 7.7 Privilège au cadastre d'un terrain ayant fait l'objet d'une expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, si les conditions suivantes sont respectées :

- . une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- . immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent article;
- . un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaux, auquel cas un seul lot par lot original résulte de l'opération cadastrale.

## 7.8 Perte de droits acquis

Un lot ayant fait l'objet d'un morcellement par aliénation après le 22 décembre 1983 et qui ne rencontre plus les normes de lotissement en vigueur à cette date perd tout droit acquis et ne peut faire l'objet d'une opération cadastrale pour la création d'un terrain bâtissable.

# SECTION 8 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

## 8.1 Lot situé dans un corridor riverain

Un lot situé dans un corridor riverain doit être conforme aux normes indiquées au tableau suivant :

<b>Lot</b>	<b>Non desservi Ni aqueduc, ni égout</b>	<b>Partiellement desservi Aqueduc ou égout</b>
Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
Largeur minimale de la ligne avant	50 m	30 m
Largeur minimale de la ligne de rivage	40 m	20 m
Profondeur minimale	75 m	60 m

La profondeur minimale exigée peut être réduite jusqu'à 50 % dans le cas d'un lot ou d'un terrain existant au 22 décembre 1983. Cependant, le lot doit respecter la norme de superficie minimale.

## 8.2 Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain

Un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain doit être conforme aux normes indiquées au tableau suivant :

<b>Lot</b>	<b>Non desservi Ni aqueduc, ni égout</b>	<b>Partiellement desservi Aqueduc ou égout</b>
Superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
Largeur minimale de la ligne avant	50 m	25 m
Profondeur minimale	40 m	30 m

## 8.3 Lot desservi par l'aqueduc et l'égout

Un lot desservi par l'aqueduc et l'égout doit être conforme aux normes indiquées aux tableaux qui suivent.

Dans le cas d'un lot adjacent à un lac ou à un cours d'eau, la profondeur minimale doit être de 45 m.

<b>Classe ou groupe d'usages</b>	<b>Lot intérieur</b>		
	<b>Largeur minimale sur la ligne avant</b>	<b>Profondeur minimale</b>	<b>Superficie minimale</b>
Habitation unifamiliale	18 m	25 m	450 m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale jumelée	15 m	25 m	375 m <sup>2</sup>
Habitation bifamiliale	20 m	25 m	500 m <sup>2</sup>
Habitation multifamiliale	22 m	25 m	110 m <sup>2</sup> / logement
Maison mobile	18 m	25 m	450 m <sup>2</sup>
Commerce et services	18 m	30 m	540 m <sup>2</sup>
Récréation et loisirs	18 m	30 m	540 m <sup>2</sup>
Industrie	30 m	30 m	900 m <sup>2</sup>
Agricole et forestier	25 m	30 m	750 m <sup>2</sup>
Public et communautaire	15 m	25 m	375 m <sup>2</sup>

Dans le cas d'un lot de coin, la largeur minimale sur la ligne avant s'applique pour un seul des côtés adjacents à la rue.

Classe ou groupe d'usages	Lot de coin		
	Largeur minimale sur la ligne avant	Profondeur minimale	Superficie minimale
Habitation unifamiliale	21 m	25 m	525 m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale jumelée	18 m	25 m	450 m <sup>2</sup>
Habitation bifamiliale	23 m	25 m	575 m <sup>2</sup>
Habitation multifamiliale	25 m	25 m	110 m <sup>2</sup> / logement
Maison mobile	21 m	25 m	525 m <sup>2</sup>
Commerce et services	21 m	30 m	630 m <sup>2</sup>
Récréation et loisirs	21 m	30 m	630 m <sup>2</sup>
Industrie	30 m	30 m	900 m <sup>2</sup>
Agricole et forestier	25 m	30 m	750 m <sup>2</sup>
Public et communautaire	21 m	25 m	525 m <sup>2</sup>

#### 8.4 Lot situé dans une zone à risque de glissement de terrain

Nonobstant les articles 8.1 à 8.3, dans toutes les zones à risques de glissement de terrain (carte des contraintes à l'aménagement), les normes minimales suivantes s'appliquent pour le lotissement de tout terrain

Superficie et dimensions	Zones à faibles risques	Zones à risques moyens	Zones à risques élevés
Largeur moyenne minimale	50 m	50 m	Aucune opération cadastrale et aucun morcellement de terrain fait par aliénation
Profondeur minimale	75m	75m	
Superficie minimale	4 000m <sup>2</sup>	4 000m <sup>2</sup>	

Cependant, lorsque la superficie d'un terrain vacant ne permet pas l'érection des constructions projetées conformément aux dispositions du règlement de zonage relatives aux zones à risque de glissement de terrain, les dimensions du lot doivent être accrues à l'extérieur de la zone de glissement de terrain, de façon à pouvoir ériger les constructions projetées à l'extérieur des bandes de protection de la zone à risque de glissement de terrain.

### **8.5 Lot destiné à un usage autre qu'une habitation**

Malgré les normes des articles 8.1 à 8.4, les dimensions et la superficie d'un lot destiné à être occupé par un usage autre qu'une habitation doivent être suffisantes pour que puissent être respectées les dispositions du règlement de zonage relatives aux marges de recul, aux espaces de stationnement, au coefficient d'emprise au sol et aux autres normes se rapportant à l'occupation et à l'aménagement des terrains. Ainsi, les dimensions et la superficie exigées pour ces usages peuvent être supérieures à celles mentionnées dans ces articles.

### **8.6 Orientation des lots**

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de rue. Toutefois, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, sans être inférieures à 75 degrés, ni supérieures à 105 degrés.

### **8.7 Lot situé à l'extérieur d'une rue courbe**

La largeur de la ligne avant d'un lot situé à l'extérieur d'une rue courbe peut être réduite jusqu'à 75% de la largeur minimale prescrite, à condition que la largeur du lot mesurée à la marge avant soit conforme à la largeur minimale prescrite.

## **SECTION 9 TRACÉ DES RUES**

### **9.1 Application des normes**

Les normes édictées dans la présente section s'appliquent à toute nouvelle rue publique ou privée.

### **9.2 Emprise de la rue**

L'emprise d'une rue locale doit avoir une largeur de 15 m.

L'emprise d'une rue collectrice servant à assurer l'accès aux rues locales doit avoir une largeur de 18 m.

### **9.3 Pente de la rue**

La pente de toute rue ne devra pas être inférieure à 0.5%.

La pente de toute rue ne devra pas être supérieure à 10%, sauf dans un rayon de 30 m d'une intersection où elle devra être inférieure à 5%.

Dans certains cas exceptionnels dus à la topographie très accidentée du terrain, la pente maximale pourra être augmentée jusqu'à 12%, sauf dans un rayon de 35 m d'une intersection où elle devra être inférieure à 5%.

#### **9.4 Intersection**

La distance minimale entre les intersections de rues doit être de :

- . 60 m entre deux rues locales;
- . 90 m entre une rue locale et une rue collectrice;
- . 120 m entre deux rues collectrices;
- . 300 m entre deux rues lorsque les intersections se situent le long de la route 157 à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

L'angle d'intersection de deux rues doit être supérieur à 80 degrés. L'alignement de cet angle doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m à partir de l'intersection.

#### **9.5 Dimensions d'un îlot**

La longueur et la largeur d'un îlot doivent être déterminées de façon à maximiser le nombre de lots à construire et à permettre le lotissement de terrains sur les deux côtés de chacune des rues formant cet îlot.

#### **9.6 Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau**

La distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau doit être conforme aux normes suivantes :

- . 45 m pour les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout;
- . 60 m pour les secteurs desservis par un seul service, soit l'aqueduc ou l'égout;
- . 75 m pour les secteurs non desservis par l'aqueduc ni par l'égout.

Dans le cas de raccordement à une rue existante située à une distance inférieure, la nouvelle route à construire doit s'éloigner afin d'atteindre la distance minimale sur la plus courte distance possible de façon à respecter les normes prescrites.

Les normes de cet article ne s'appliquent pas à une rue conduisant à un débarcadère ou à une rue permettant la traversée d'un cours d'eau.

## **9.7 Rue sans issue**

(modifié le 18 mai 2012)

Dans le réseau de rue locale, tout projet de nouvelle rue doit permettre le bouclage et la liaison du réseau routier et des services municipaux pour ainsi éliminer toute rue sans issue (cul-de-sac).

Dans le cas de totale impossibilité d'effectuer le bouclage et la liaison du réseau routier, la Municipalité pourra permettre d'aménager une rue sans issue. De plus, dans le cas de cession des rues privées existantes, lorsqu'il n'y a pas d'autres alternatives, la Municipalité pourra permettre d'aménager une rue sans issue.

Lorsque la Municipalité accepte une rue sans issue, elle doit absolument avoir un cercle de virage d'un diamètre minimum de 30 mètres et d'une dimension suffisante pour permettre le virage des véhicules automobiles et des véhicules de déneigement en marche avant.

## **9.8 Plan d'aménagement d'ensemble**

Sauf pour les normes contenues à l'article 9.4 concernant la route 157, les normes de la présente section peuvent être assouplies, suite à la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble et à son acceptation par la municipalité, conformément au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.