

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DES-GRÈS

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO 406-2018

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
TABLE DES MATIÈRES

		Page
CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	
ARTICLE 1	PREAMBULE	1
ARTICLE 2	NUMÉRO ET TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
ARTICLE 3	BUT DU RÈGLEMENT.....	1
ARTICLE 4	ENTRÉE EN VIGUEUR	1
ARTICLE 5	TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS.....	1
ARTICLE 6	VALIDITÉ	1
ARTICLE 7	UNITÉS DE MESURE.....	1
ARTICLE 8	TABLEAUX ET DOCUMENTS ANNEXES	2
ARTICLE 9	DU TEXTE ET DES MOTS.....	2
ARTICLE 10	LE RESPECT DU PLAN D'URBANISME	3
ARTICLE 11	LE CARACTÈRE PUBLIC D'UNE RUE	3
ARTICLE 12	L'OUVERTURE DE NOUVELLES RUES	3
ARTICLE 13	LE TRACÉ DES RUES	3
ARTICLE 14	CONCEPTION DES NOUVELLES RUES	3
ARTICLE 15	LA CONCEPTION DES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES.....	11
ARTICLE 16	LA CONCEPTION DES ÎLOTS	11
ARTICLE 17	LA FORME DES LOTS	14
ARTICLE 18	LA SUPERFICIE ET LES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	14
18.1	MÉTHODE DE CALCUL DES DIMENSIONS.....	14
18.2	OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE.....	15
18.3	LOTS A BATIR SUR LA LIGNE EXTERIEURE D'UNE COURBE DE RUE	16
18.4	LOTS À BÂTIR SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE	16
ARTICLE 19	LOTS EN MILIEU DESSERVI.....	17
19.1	NORMES APPLICABLES À UN POSTE D'ESSENCE	17
ARTICLE 20	LOT DE COIN	18
ARTICLE 21	SUPERFICIES ET DIMENSIONS APPLICABLES AUX LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS SITUÉS A L'EXTERIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN.....	19
ARTICLE 22	LOT DESTINÉ A UN OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	19
ARTICLE 23	OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE	19
ARTICLE 24	TERRITOIRE DE SOLS ORGANIQUES ET DE TRÈS FAIBLE PERMEABILITÉ	20
ARTICLE 25	PROTECTION DES MILIEUX RIVERAINS	20
ARTICLE 26	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS EN BORDURE DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR, NON COMPRIS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	21
ARTICLE 27	ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT	21

27.1	ASSOULPISSEMENT GÉNÉRAL DES DIMENSIONS DE LOTS	21
ARTICLE 28	REMPLACEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT	22
ARTICLE 29	SUPERFICIE MINIMALE REQUISE POUR LES TERRAINS LOCALISÉS DANS LES AIRES D'AFFECTATIONS AGROFORESTIÈRES	22
ARTICLE 30	LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	23
ARTICLE 31	LES CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	23
31.1	PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	23
31.2	RUES CÉDÉES À LA MUNICIPALITÉ	23
31.3	CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS À LA MUNICIPALITÉ	23
31.4	INDICATION DES SERVITUDES	26
31.5	PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE	26
31.6	PAIEMENT DES TAXES	26
ARTICLE 32	EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE OU DE L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	26
ARTICLE 33	DROITS ACQUIS AU LOTISSEMENT	27
33.1	TERRAIN DÉROGATOIRE EXISTANT AVANT LE 23 MARS 1983	27
33.2	TERRAIN DÉROGATOIRE CONSTRUIT AVANT LE 23 MARS 1983	27
33.3	TERRAIN DÉROGATOIRE PAR SUITE D'UNE INTERVENTION PUBLIQUE	27
33.4	MODIFICATION D'UN LOT (SITUATION DE FAIT)	28
33.5	MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	28
33.6	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	28
33.7	CONSTRUCTION SUR UN LOT DÉROGATOIRE	28
ARTICLE 34	ENTREE EN VIGUEUR	29

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DES-GRÈS
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 **Préambule**

Le préambule du présent règlement de lotissement en fait partie intégrante.

Article 2 **Numéro et titre du règlement**

Le présent règlement remplace en entier à toute fin que de droit le règlement 235-90 et ses amendements subséquents et toute autre disposition d'un règlement antérieur ayant trait au lotissement.

Le présent règlement est identifié par le numéro 406-2018 et sous le titre de «Règlement de lotissement».

Article 3 **But du règlement**

Le présent règlement a pour but d'ordonner le cadre physique dans lequel s'inscrivent les diverses activités de la population qui habite ou qui fréquente la municipalité de SAINT-ÉTIENNE-DES-GRÈS.

Article 4 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux prescriptions de la loi.

Article 5 **Territoire et personnes touchés**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

Article 6 **Validité**

Le Conseil de la Municipalité adopte le présent règlement de lotissement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions dudit règlement de lotissement continueraient de s'appliquer.

Article 7 **Unités de mesure**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques, selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex.: cm pour centimètres) valent comme s'ils étaient au long récités.

Article 8 Tableaux et documents annexes

Les tableaux, plans graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les diverses représentations graphiques, le texte prévaut.

Article 9 Du texte et des mots

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées au *Règlement de zonage numéro 405-2018*, comme si elles étaient reproduites ici au long. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression. Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES RUES ET DES ÎLOTS

Article 10 Le respect du plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme comprend des éléments liés entre autres à la gestion de l'urbanisation, à l'ouverture des rues, aux réseaux de circulation et de transport, etc. L'ensemble de ces éléments doivent être pris en compte lors de l'ouverture de toute nouvelle rue ou du prolongement de toute rue déjà existante.

Article 11 Le caractère public d'une rue

Toute nouvelle rue créée sur le territoire municipal doit avoir un caractère public. Ceci ne doit pas empêcher les accès privés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, tel que définit au Plan d'urbanisme.

Article 12 L'ouverture de nouvelles rues

L'ouverture de nouvelles rues publiques ou le prolongement de celles existantes doit se faire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou d'un secteur mixte, tel que définit au Plan d'urbanisme. Ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher de résoudre une problématique d'ordre environnemental, fonctionnel et sécuritaire (ex. : bouclage de rues) à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. De plus, ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher la réalisation d'un projet routier public émanant d'un gouvernement supérieur (provincial ou fédéral).

Les dispositions contenues à tout autre règlement municipal notamment en matière de travaux municipaux (ex. : protocole d'entente) doivent être respectées.

Article 13 Le tracé des rues

Le tracé de rues doit respecter certaines distances minimales dont notamment en bordure des cours d'eau et des lacs à débit permanent.

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

- a) 45 mètres pour les secteurs desservis ;
- b) 60 mètres pour les secteurs partiellement desservis.
- c) 75 mètres pour les secteurs non desservis sauf dans le cas du prolongement d'un chemin existant où la distance minimale pourra être réduite à 60 mètres.

Cette distance minimum pourra être réduite de 50% lorsque la topographie particulière du terrain ne permet pas la construction d'un tronçon de route, rue ou chemin en dehors de la distance minimum requise. Cette réduction s'applique également dans le cas de raccordement à une route déjà existante mais, 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou à des aires de mise à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Article 14 Conception des nouvelles rues

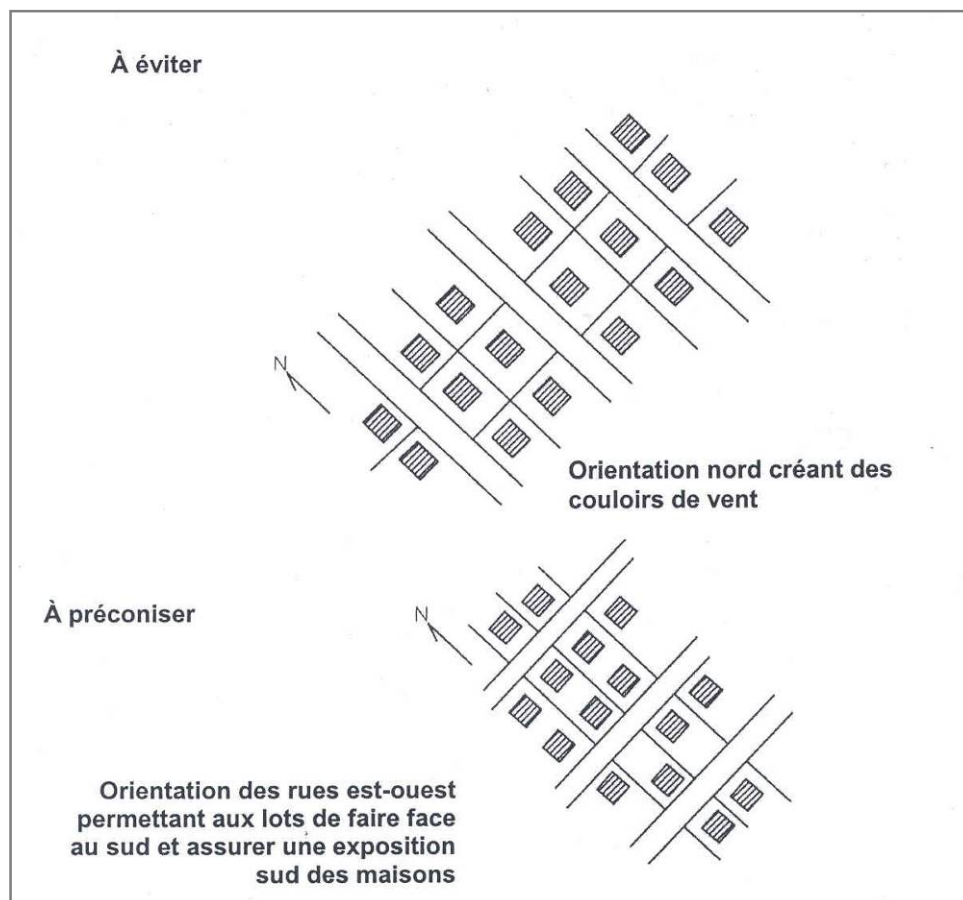
Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants ainsi que les normes de référence établies en conséquence.

a) La nature du sol doit être analysée et évaluée dans la conception des tracés de rues.

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les tourbières, les terrains marécageux à moins d'avoir un certificat d'autorisation émis préalablement par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux affaissements et à l'érosion. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, 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 infrastructures d'utilité publique.

b) L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues.

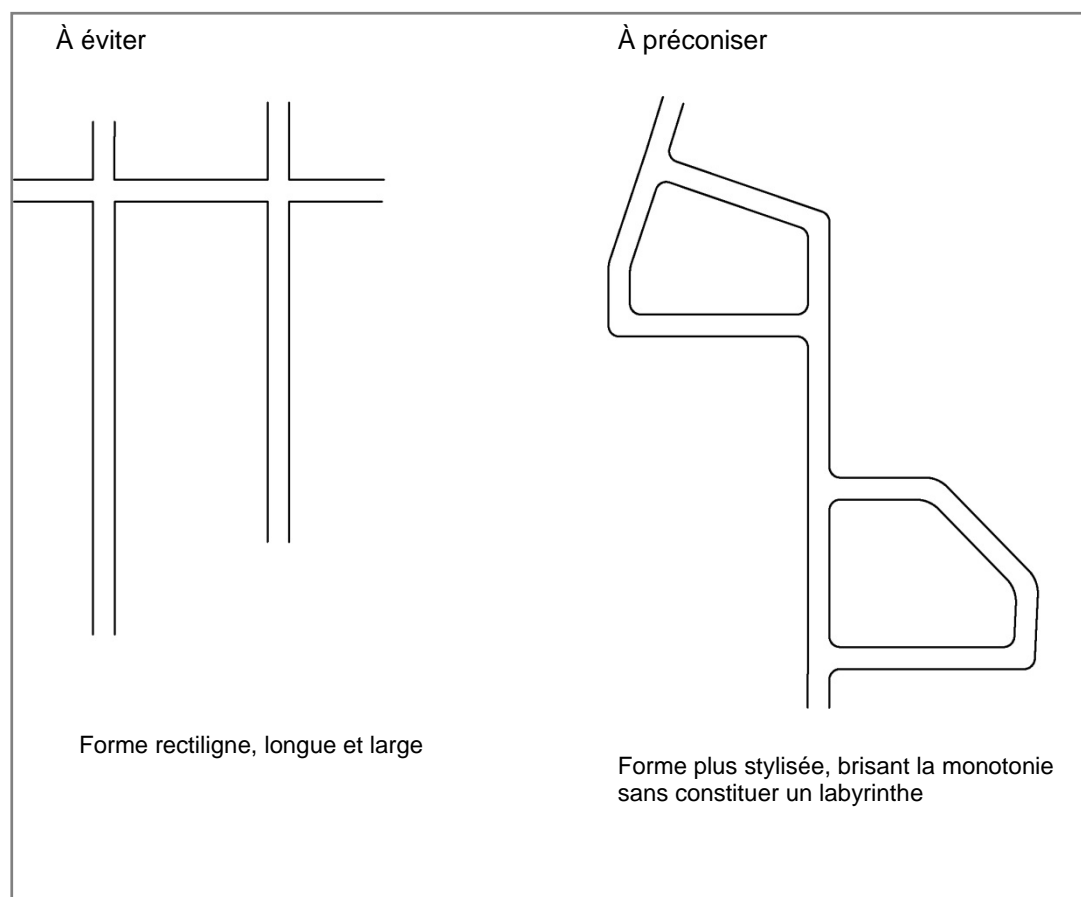
En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent) (voir croquis suivant). De plus, le couvert boisé et les arbres doivent être préservés au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords.



c) Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire.

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.) (voir croquis suivant). L'aspect du déneigement (quantité, fréquence, type d'entretien public, etc.) doit être analysé aussi lors de la conception routière. La conception de rue devra s'assurer de la sécurité des piétons et des cyclistes.

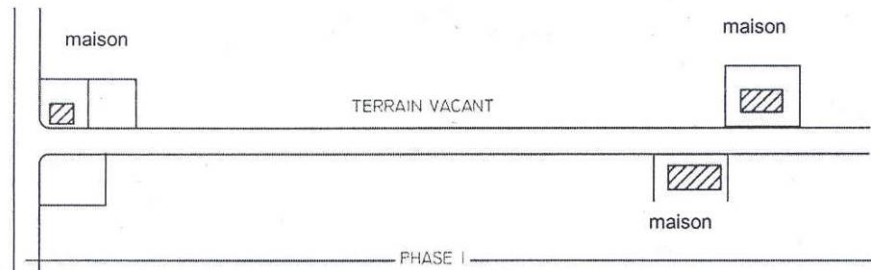
Il faut aussi éviter les labyrinthes et les rues non bouclées.



d) Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité.

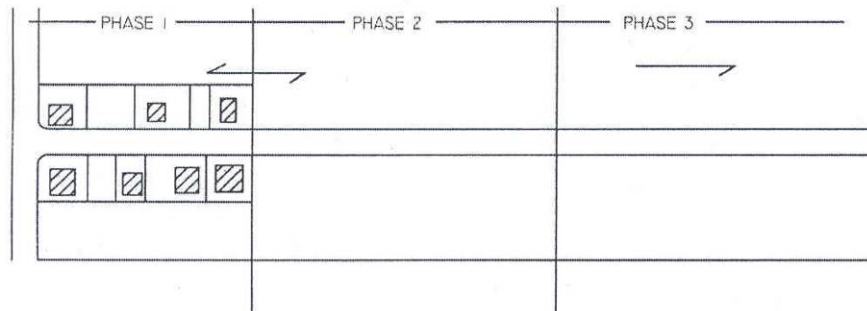
Il faut privilégier un développement graduel par phases dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport au nombre de constructions érigées en bordure (voir croquis suivant) et de favoriser la qualité de milieu de vie.

À éviter



Éviter les phases trop grandes

À préconiser



Concevoir des petites phases et compléter celle débutée dans une proportion d'environ 75% avant de poursuivre la phase suivante

e) Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées.

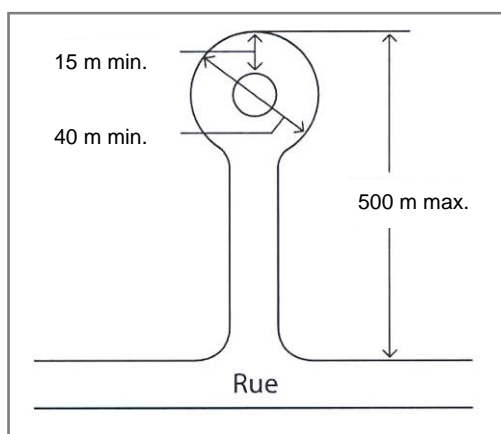
Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

RUE LOCALE (îlot ou cul-de-sac) :

Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

La rue en impasse (cul-de-sac) peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée (îlot).

La rue en impasse doit avoir un maximum de 500 mètres. De plus, elle doit se terminer par un cercle, une forme ovale ou une forme irrégulière dont le diamètre minimal est fixé à 40 mètres. Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise pavée destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 15 mètres (voir croquis suivant).



Dans le cas d'un développement par phases, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant le même diamètre minimal (40 mètres).

RUE COLLECTRICE :

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus continu que celui de rues locales.

ARTÈRE :

Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

f) Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu.

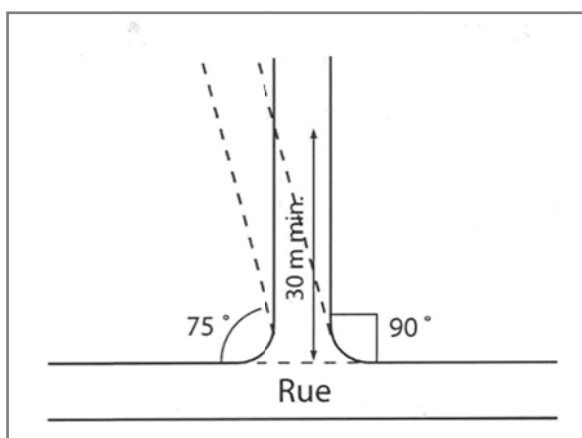
L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère), les aménagements en bordure (ex. : trottoir, terre-plein, bande cyclable, etc.), la présence d'un égout pluvial ou d'un fossé, un alignement d'arbres, etc.

Les largeurs minimales d'emprise sont précisées selon leur classification :

- 15 mètres minimum d'emprise pour une rue locale sans fossé ;
- 18 mètres minimum d'emprise pour une rue locale avec fossé ;
- 18 mètres minimum d'emprise pour une rue collectrice ;
- 20 mètres minimum pour une artère.

g) Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires.

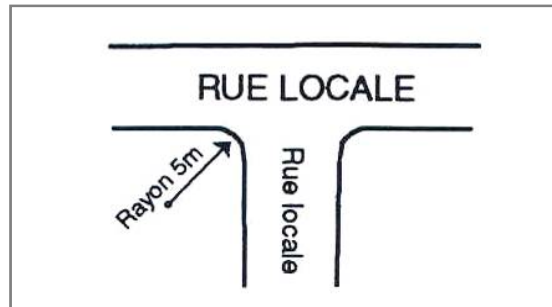
Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90° . Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 15° . L'angle d'intersection des rues collectrices à la voie principale doit être située entre 80 et 90 degrés; Dans tous les cas, l'angle doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres (voir le croquis suivant).



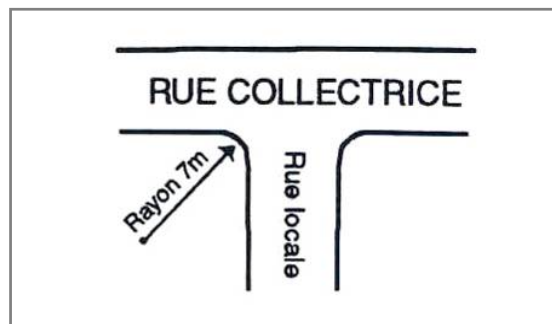
À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est généralement fixé comme suit (voir croquis suivants) :

Type de rue	Locale	Collectrice	Artère
Locale	5 m	7 m	10 m
Collectrice	7 m	10 m	12 m
Artère	10 m	12 m	12 m

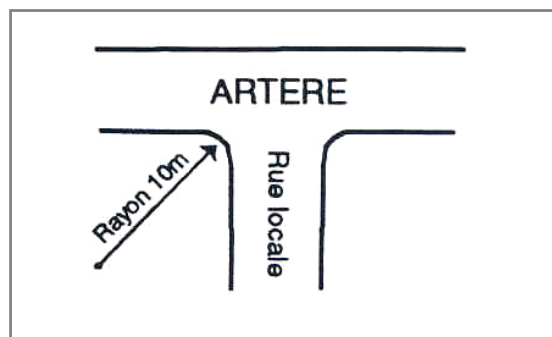
I) Intersection entre deux rues locales



II) Intersection entre une rue locale et une collectrice



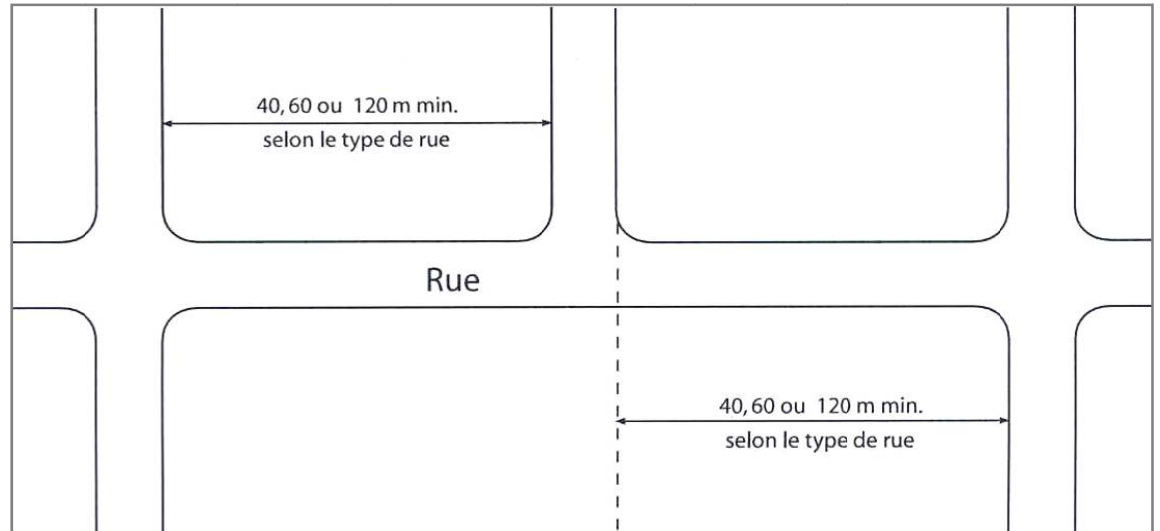
III) Intersection entre une rue locale et une artère



Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Les intersections sont vis-à-vis ou distancées selon les normes de référence suivantes :

- Dans le cas d'une artère : 120 mètres minimum
- Dans le cas d'une collectrice : 60 mètres minimum
- Dans le cas d'une rue locale : 40 mètres minimum

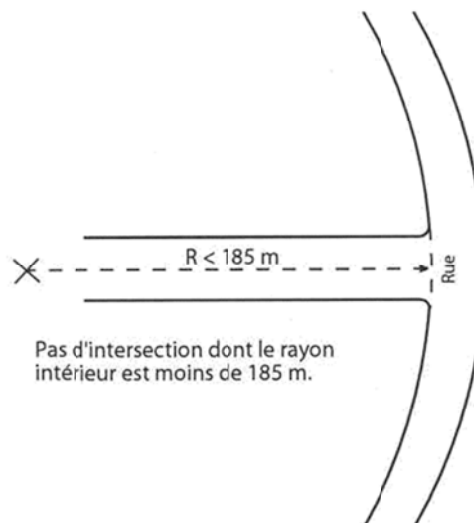
Note : La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue les plus rapprochées (voir le croquis suivant).

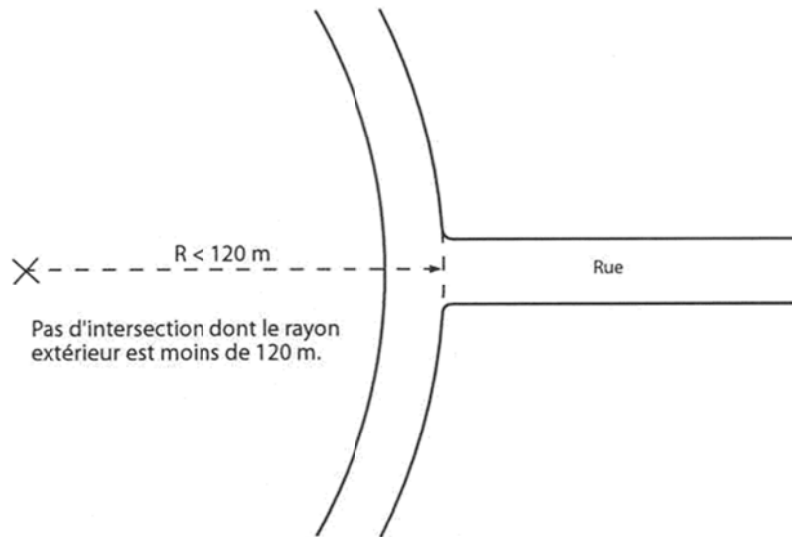


Nonobstant ce qui précède, toute nouvelle intersection sur le réseau routier supérieur tel qu'illustré au plan d'urbanisme doit se faire en respectant une distance minimale de 450 mètres entre chaque intersection.

Le nombre d'intersections sur les artères doit être réduit le plus possible, surtout où la vitesse de circulation affichée est supérieure à 50 km/heure. De plus, le ministère des Transports du Québec doit préalablement approuver toute intersection projetée en bordure de la portion d'une route numérotée par le ministère des Transports du Québec comprise à l'intérieur des limites municipales de Saint-Étienne-des-Grès.

Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées. À titre de référence, une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres (voir les croquis suivants).





h) Il faut éviter la création d'un résidu non « lotissable » ou non constructible.

Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser dans le territoire urbanisé ou à urbaniser de résidu non accessible, non «lotissable» par la suite ou ne pouvant être jumelé ou intégré à un développement comprenant des terrains constructibles. Tout plan comportant de tels résidus pourra être retourné pour étude, que ces résidus se trouvent sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.

De plus, le tracé de toute subdivision ne doit faire en sorte de créer un résidu de terrain dont les dimensions sont incompatibles avec les dispositions du présent règlement, à moins qu'il y soit prévue l'implantation d'un service public ou que le résidu est la résultante de l'implantation d'un tel service public, sur un terrain préalablement conforme au présent règlement, ou lorsque le terrain voisin n'est pas morcelé.

Article 15 La conception des sentiers cyclo-pédestres

Des sentiers pour piétons ou cyclistes sont fortement recommandés lors de la réalisation de nouveaux développements ou de redéveloppements. Ces sentiers permettent l'accès aux terrains de jeux et aux parcs, aux espaces publics ou naturels. La largeur minimale des sentiers est fixée généralement à 4 mètres.

Article 16 La conception des îlots

Les îlots doivent être conçus de manière à respecter les normes de référence établies en conséquence. Précisons qu'un îlot est un regroupement de terrains constructibles, ceinturés par un ensemble de rues.

a) Orientation d'un îlot

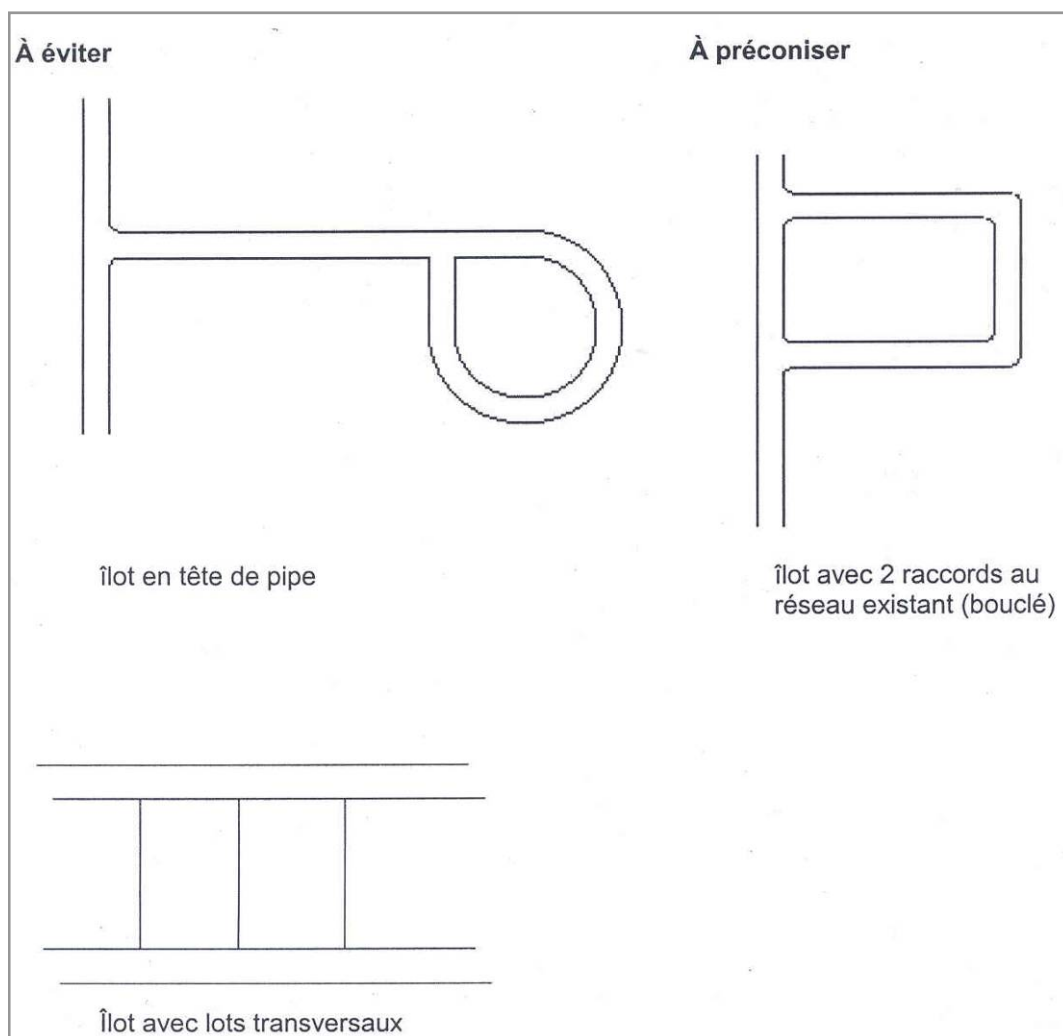
Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie (couloir de vent et ensoleillement optimal). De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics et maximiser les percées visuelles sur un élément d'intérêt naturel (ex. : cours d'eau).

b) Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot résidentiel varie généralement entre 200 mètres minimum et 400 mètres maximum. Un sentier aménagé dans la section centrale peut permettre d'avoir un îlot plus long. Cette distance peut toutefois être portée à 600 mètres si un sentier public pour piétons est aménagé dans la partie centrale de l'îlot pour permettre un accès à une rue voisine.

c) Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux (voir croquis suivant).



d) Îlot en tête-de-pipe

Les rues en tête-de-pipe doivent être évitées. Autrement dit, il faut favoriser deux accès minimum à un nouveau développement (résidentiel ou autre), à partir du réseau routier existant (voir le croquis au paragraphe c).

e) Distribution et raccordement électrique

Dans la planification des îlots, il faut minimiser les impacts visuels liés au réseau de distribution des infrastructures d'utilités publiques aériennes (ex. : implantation en arrière-lot, poteau et hauban commun à plus d'un terrain, etc.).

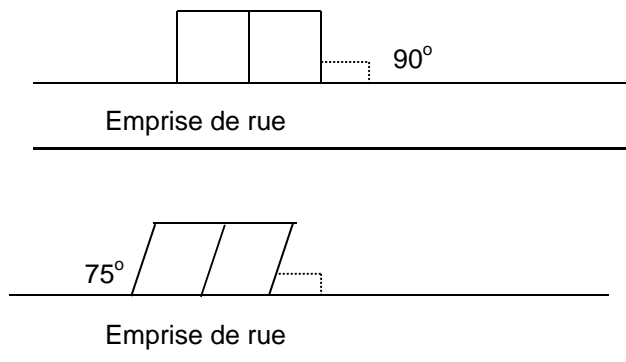
CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

Article 17 La forme des lots

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90° avec la ligne de rue ou de sa tangente dans le cas d'une courbe, avec une variation possible de 15° maximum (voir croquis suivant).

Croquis : Angle des lots



Sous réserve de certains éléments physiques contraignants et lorsque possible, les nouveaux lots créés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être lotis selon une forme rectangulaire et régulière dont les lignes de lot sont droites, rectilignes et non brisées (voir croquis précédent).

Également, dans le cas de l'angle d'intersection des rues collectrices à la voie principale, celle-ci doit avoir un angle variant entre 80 degrés et 90 degrés.

Article 18 La superficie et les dimensions minimales des lots

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des lots à lotir doivent être respectées pour chaque usage prévu au Règlement de lotissement selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac (secteur riverain); et enfin, selon certaines catégories de constructions, d'usages, de terrains, de secteurs ou d'autres éléments particuliers ; la norme la plus restrictive s'applique lorsque plus d'une situation concerne le lot.

Nonobstant les dispositions relatives aux normes minimales de dimensions et de superficies prévues au présent règlement, le lotissement d'un lot de plus petite superficie et/ou de plus petite dimension que les normes prescrites est autorisé. Toutefois, le lot créé doit être unifié immédiatement avec un autre terrain. L'acceptation d'une telle demande de permis de lotissement par la Municipalité est conditionnelle au dépôt et à l'acceptation d'une seconde demande pour l'unification de ce lot à un autre terrain et ainsi, ne former qu'un seul et unique lot. De plus, cette opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre dérogoire ou d'aggraver le caractère dérogoire d'un terrain ou d'une construction.

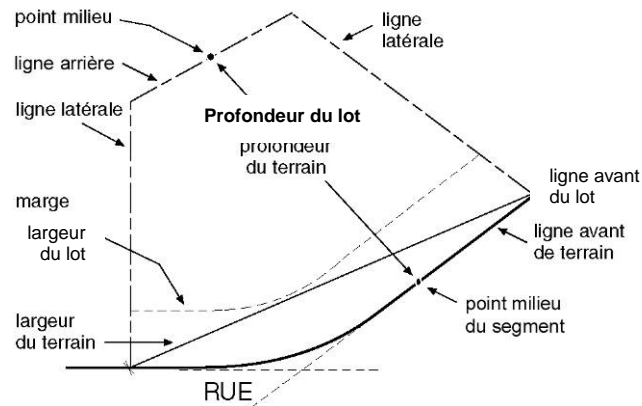
18.1 MÉTHODE DE CALCUL DES DIMENSIONS

La largeur minimale d'un lot où le frontage correspond à la distance entre les lignes latérales d'un lot, mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de lot avec la ligne d'emprise (voir croquis

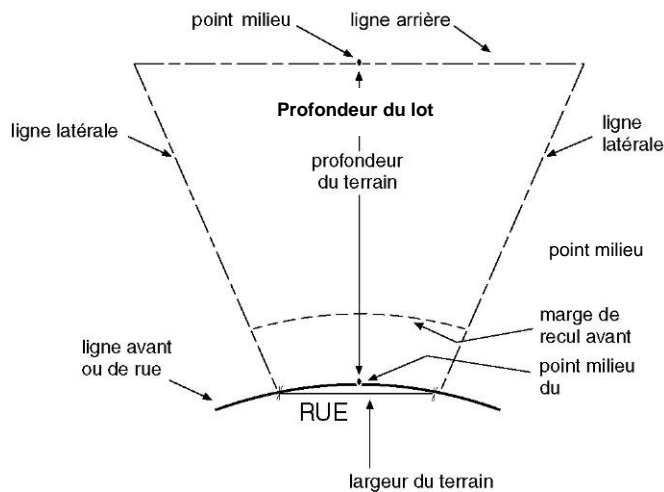
suivant).

La profondeur minimale d'un lot correspond à la distance mesurée en ligne droite entre le point milieu de la ligne avant du lot ou du segment et le point milieu de la ligne arrière du lot (voir croquis suivant).

Croquis : Calcul des dimensions d'un lot



La profondeur du lot correspond à la ligne droite, la plus distante entre le milieu de la ligne arrière de lot et le milieu du segment le plus grand.



La profondeur du lot correspond à la ligne droite, la plus distante entre le milieu de la ligne arrière de lot et le milieu du segment le plus grand.

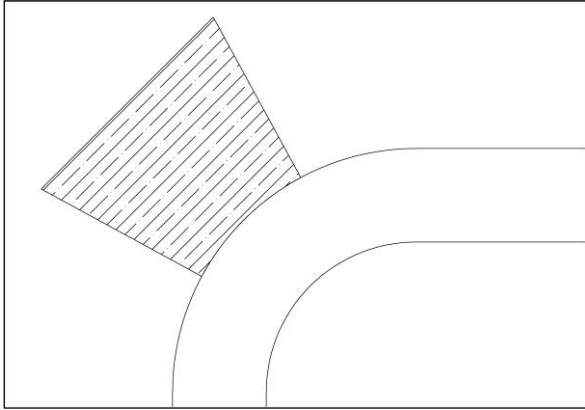
18.2 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE

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

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal ou enclavé est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.

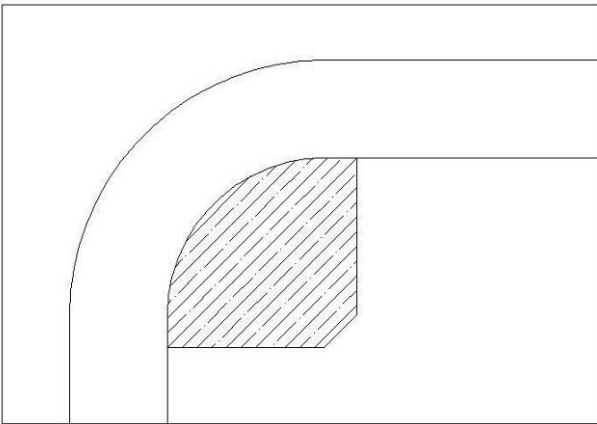
18.3 LOTS A BATIR SUR LA LIGNE EXTERIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Nonobstant toutes dispositions contraires, le frontage sur rue des lots donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit mais elle ne doit jamais être moindre que 10 mètres, pourvu que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite.



18.4 LOTS À BÂTIR SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Les normes de superficie et de dimensions minimales doivent être respectées conformément à la méthode de calcul énoncée au présent règlement.



SECTION I

SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES LOTS PAR GROUPES D'USAGE OU DE CONSTRUCTION

Article 19 Lots en milieu desservi

Sous réserve de dispositions particulières, les normes minimales applicables aux lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction ou d'usage, le tout reproduit au tableau suivant :

Tableau : Superficies et dimensions minimales applicables aux lots desservis

Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
Unifamilial isolé	17 m	22 m	450 m ²
Unifamilial jumelé	14 m	22 m	340 m ²
Bifamilial isolé	20 m	22 m	660 m ²
Multifamilial (3 à 5 logements) et habitation collective (5 chambres max.)	30 m	27 m	900 m ²
Multifamilial (plus de 6 logements) et habitation collective (plus de 6 chambres)	40 m	30 m	1 200 m ²
Maison mobile	15 m	22 m	400 m ²
Commerce et service	22 m	27 m	660 m ²
Industrie	22 m	27 m	660 m ²
Autres usages	22 m	27 m	660 m ²

19.1 NORMES APPLICABLES À UN POSTE D'ESSENCE

Tout poste d'essence localisé sur un terrain partiellement desservi et non desservi, doit satisfaire, selon la typologie à laquelle il appartient, aux normes prescrites au tableau reproduit ci-après.

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour quatre unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à quatre, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

Tableau : Superficies et dimensions applicables à un poste d'essence partiellement desservi

Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
Poste d'essence	50 m	30 m	1 500 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto ou dépanneur	50 m	30 m	2 000 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto	51,5 m	30 m	2 100 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service et dépanneur	51,5 m	30 m	2 300 m ²
Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5 m	30 m	2 300 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	60,5 m	30 m	3 000 m ²

Tableau : Superficies et dimensions applicables à un poste d'essence non desservi

Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
Poste d'essence	50 m	50 m	3 000 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto ou dépanneur	50 m	50 m	3 500 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto	51,5 m	55 m	3 600 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service et dépanneur	51,5 m	55 m	3 800 m ²
Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5 m	55 m	3 800 m ²
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	60,5 m	65 m	4 500 m ²

Article 20 **Lot de coin**

Nonobstant les dispositions relatives à la largeur minimale des lots prescrites à l'article 19 du présent règlement, dans le cas d'un lot de coin, la largeur minimale prescrite à cet article doit être augmentée de 4 mètres dans le prolongement des lignes de lot.

Article 21 Superficies et dimensions applicables aux lots non desservis et partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain

Les normes minimales applicables aux lots non desservis et partiellement desservis sont établies de la façon suivante :

Tableau : Superficies et dimensions minimales applicables aux lots non desservis et partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain

Type de lot	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
Lot non desservi (ni par l'aqueduc, ni l'égout)	50 m	30 m	3 000 m ² note 1
Lot partiellement desservi (par l'aqueduc ou l'égout)	25 m	30 m	1 500 m ² note 1

Note 1: Ces superficies et dimensions sont minimales et restent soumises à l'application du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.22).

Article 22 Lot destiné à un ouvrage d'utilité publique

Tout lot pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, des infrastructures d'électricité, de gaz, de production d'énergie éolienne, de télécommunication et de câblodistribution, des kiosques postaux (boîtes postales), ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et qui ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ainsi que les terrains pour les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux sont exemptés des normes minimales et de dimensions de superficie.

Le lot doit toutefois posséder la superficie et les dimensions minimales de manière à respecter les normes d'implantation prescrites au *Règlement de zonage* lorsqu'un bâtiment ou une construction est implanté sur le terrain.

Article 23 Opération cadastrale interdite

Toute opération cadastrale dont l'objet est de définir un nouveau lot selon les superficies et les dimensions minimales exigées pour l'implantation d'un bâtiment principal et qui a pour effet de rendre dérogatoire un lot déjà construit, est interdite.

SECTION II

PROTECTION ET CONTRAINTE DU MILIEU NATUREL

Article 24 Territoire de sols organiques et de très faible perméabilité

Dans les territoires de sols organiques et de très faible perméabilité apparaissant sur le plan de zonage, les lots doivent respecter les superficies et dimensions minimales suivantes :

LOT	SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES
Non desservi	Superficie : 4 000 m ²
	Frontage sur rue : 50 m
Partiellement desservi	Superficie : 2 000 m ²
	Frontage sur rue : 25 m

Nonobstant ce qui précède, lorsqu'un lot projeté voit sa superficie comprise à moins de 50 % à l'intérieur dudit territoire celui-ci n'est pas tenu de respecter les superficies et dimensions minimales prescrites au présent article.

Article 25 Protection des milieux riverains

Aux fins de la présente section, les cours d'eau considérés sont les rivières ou ruisseaux qui s'écoulent toute l'année, à l'exception des fossés de drainage, creusés artificiellement dans le sol et servant à l'écoulement des eaux de ruissellement. Les lacs naturels d'une superficie supérieure à un demi-hectare sont également considérés.

Les dimensions et la superficie minimales des lots, situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, doivent rencontrer les normes suivantes :

	Non desservi	Partiellement desservi
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale de la ligne avant	50 m	30 m
Largeur minimale de la ligne de rivage	40 m	20 m
Profondeur moyenne	60 m	60 m

Dans le cas d'un lot desservi situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, la profondeur minimale est de 45 mètres.

SECTION III

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article 26 Dimensions minimales des lots situés en bordure du réseau routier supérieur, non compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Nonobstant toute disposition relative à la largeur des lots prévue au Règlement de lotissement, les dimensions minimales des lots, situés en bordure du réseau routier supérieur tel qu'identifié au plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Étienne-des-Grès et qui ne sont pas compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, doivent rencontrer la norme suivante :

	Route nationale	Routes régionales et collectrices
Largeur minimale de la ligne avant	100 m	85 m

Les lots, bénéficiant d'un droit acquis en vertu des articles 101, 103, 105, ainsi que des articles 40 et 31.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ainsi que les lots inclus dans l'affectation « secteur mixte rural », sont exemptés de l'application des normes minimales de lotissement, en bordure du réseau routier supérieur non compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, telles que décrites au tableau précédent. Cependant, le morcellement de ces lots devra respecter les conditions suivantes :

- 1- respecter les dimensions minimales applicables prévues au Règlement de lotissement ;
- 2- favoriser, lorsque possible, l'aménagement d'accès contigus ou conjoints au réseau routier supérieur. Par accès contigus, on entend une distance maximale de 5 mètres entre les accès.

Article 27 Assouplissement des normes de lotissement

27.1 ASSOUPLISSEMENT GÉNÉRAL DES DIMENSIONS DE LOTS

À l'extérieur des couloirs riverains (100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac), les dimensions peuvent être réduites aux dimensions suivantes :

	Non desservi	Partiellement desservi
Largeur minimale de la ligne avant	45 m	22,5 m (aqueduc) 20 m (égout)

À l'intérieur d'un couloir riverain, les dimensions peuvent être réduites aux dimensions suivantes :

	Non desservi	Partiellement desservi
Largeur minimale de la ligne avant	45 m	25 m (lot non riverain)

Article 28 Remplacement des normes de lotissement

Les normes minimales concernant les terrains non desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout, ou par un de ces réseaux prescrites au Règlement de lotissement peuvent être remplacées par des règles d'aménagement différentes, dans la mesure où le territoire concerné a fait l'objet d'une étude technique qui tient compte des éléments suivants :

- a) Les zones où s'appliquent ces nouvelles règles devront satisfaire les exigences de la réglementation provinciale et être délimitées de façon à tenir compte des critères suivants:
 - hors de toute zone inondable reconnue dans le schéma d'aménagement révisé et à l'extérieur des corridors riverains (100 mètres d'un cours d'eau et 300 mètres d'un lac);
 - la perméabilité du sol naturel permet l'installation d'éléments épurateurs;
 - le niveau des eaux souterraines, du roc ou de toute couche imperméable doit être mesuré et cartographié jusqu'à une profondeur de 1,8 mètre sous la surface du sol;
 - Une pente générale de moins de 30 % permet des espaces propices à l'installation des éléments épurateurs.
- b) Les règles de lotissement retenues pour chacune des zones délimitées devront tenir compte des résultats d'une étude des caractéristiques biophysiques du territoire, attestant que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que la disposition des eaux usées ne pose pas de problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales requises.
- c) Cette approche ne considère pas la mise en commun, soit d'une installation septique, soit d'un puits d'alimentation individuel comme une possibilité de réduire la portée des normes minimales de lotissement, puisqu'elle introduit la notion de plan d'ensemble.

Article 29 Superficie minimale requise pour les terrains localisés dans les aires d'affectations agroforestières

L'implantation d'une résidence par unité foncière vacante est autorisée sur des superficies de 5 hectares et plus, tel que publié au registre foncier en date du 14 avril 2010 (agroforestière de type 1) et de 10 hectares et plus, tel que publié au registre foncier en date du 14 avril 2010 (affectation agroforestière de type 2).

Pour les fins d'application du présent article, une unité foncière vacante est une propriété où il n'y a pas de résidences ou de chalets. La propriété est considérée vacante si elle est occupée seulement par un abri sommaire, un ou des bâtiments résidentiels accessoires, bâtiments agricoles (incluant une cabane à sucre) ou des bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Article 30 Les dispositions relatives à l'approbation d'une opération cadastrale

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A 19.1) qui permettent à certains terrains de bénéficier de privilèges au lotissement, toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Article 31 Les conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

31.1 PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute opération cadastrale sur un terrain doit préalablement être présentée à la Municipalité sur un plan, conformément au présent règlement, au Règlement administratif et à tout autre règlement comprenant des dispositions liées au lotissement. Lorsque conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'opération cadastrale présentée, l'officier municipal désigné l'approuve en émettant le permis de lotissement à cet effet.

Cependant, lorsque l'opération cadastrale comprend la création de rues, de parcs ou d'espaces naturels, le conseil municipal doit approuver préalablement à l'émission du permis de lotissement, la localisation de ces rues, de ces parcs ou de ces espaces naturels. De plus, toute autre réglementation municipale en matière de travaux municipaux doit être respectée (ex. : protocole d'entente).

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du Ministère des ressources naturelles.

De plus, un avis du ministère des Transports est requis pour tout projet de lotissement comprenant dix (10) lots et plus ou dix (10) logements et plus, nécessitant un accès direct ou indirect au réseau routier supérieur, ainsi que pour tout projet de subdivision de terrain dont les accès éventuels se feront directement à partir d'une route du réseau routier supérieur.

31.2 RUES CÉDÉES À LA MUNICIPALITÉ

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Municipalité à céder gratuitement l'assiette des rues (emprise) montrées sur le plan de lotissement et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil et la cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire cédant.

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

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

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles mais à l'exception des cas mentionnés ci-après, s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Municipalité; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

Cas d'exception :

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales suivantes, ni aux cas suivants :

- a) une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- b) un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
- c) un terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure ;
- d) une subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire ;
- e) une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins) ;
- f) à l'identification cadastrale d'un immeuble, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ; à condition qu'il n'y ait aucune modification dans les dimensions du terrain et qu'il y ait déjà un bâtiment principal d'érigé sur ledit terrain ;
- g) à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
- h) à une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation ;
- i) à une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquiert ;
- j) aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique ou une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Municipalité ;
- k) lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès ;
- l) pour une approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale comprenant seulement un ou deux lots et ne créant aucune nouvelle rue ou prolongement d'une rue existante.

Modalités de la cession ou du versement :

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

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

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

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

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

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

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

Établissement de la valeur :

La valeur du terrain aux fins du présent article 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 (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Municipalité de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie selon les pouvoirs législatifs conférés à cet égard.

Publication du contrat notarié :

Les frais de publication du contrat notarié de cession de parcs et de terrains de jeux sont à la charge du propriétaire cédant.

Territoire rénové :

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, lorsqu'exigible en vertu du présent article, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

31.4 INDICATION DES SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications, d'installations d'utilité privée ou publique.

31.5 PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger 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.

31.6 PAIEMENT DES TAXES

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

Article 32 Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou de l'émission d'un permis de lotissement

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

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

- a) L'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés et ne signifie en aucun temps la possibilité de construction.
- b) L'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation pour la Municipalité d'accepter la cession de l'assiette 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.
- c) L'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout par la Municipalité.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET LOTS DÉROGATOIRES

Article 33 Droits acquis au lotissement

33.1 TERRAIN DÉROGATOIRE EXISTANT AVANT LE 23 MARS 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 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 permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales, applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et;
- 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.

33.2 TERRAIN DÉROGATOIRE CONSTRUIT AVANT LE 23 MARS 1983

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 qui respecte les conditions suivantes :

- le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, et;
- le 23 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis;
- un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 23 mars 1983.

33.3 TERRAIN DÉROGATOIRE PAR SUITE D'UNE INTERVENTION PUBLIQUE

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 qui constitue le résidu d'un terrain et respectant les conditions suivantes :

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

Le présent article s'applique également au résidu d'un terrain dont une partie a été soustraite pour régulariser une rue privée existante, si cette rue constitue la seule sortie pour un ou plusieurs bâtiments principaux.

33.4 MODIFICATION D'UN LOT (SITUATION DE FAIT)

Les limites d'un terrain pouvant bénéficier d'un privilège au lotissement en vertu des articles 33.1, 33.2 et 33.3 peuvent être modifiées pour régulariser une situation de fait (par exemple, l'empiétement d'un bâtiment) si la superficie demeure la même.

33.5 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Une modification d'un terrain dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie est autorisée à condition de ne pas aggraver ou accroître le caractère dérogatoire du terrain ou des terrains concernés et ce, même si le terrain qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire. Cette modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain.

L'agrandissement d'un terrain dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre terrain qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogatoire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

La modification de la configuration d'un terrain dérogatoire ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans le cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un terrain résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

33.6 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas avec les normes et les principes de base spécifiés au présent règlement ni avec le contenu du Plan d'urbanisme. Cette interdiction n'a pas pour effet de prohiber une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

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

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

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.

33.7 CONSTRUCTION SUR UN LOT DÉROGATOIRE

Tout lot qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le présent Règlement de lotissement mais qui bénéficie des droits et privilèges au lotissement peut être construit si le projet de construction est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme.

Article 34 Entrée en vigueur

Conformément aux dispositions applicables, le présent règlement a fait l'objet d'un certificat de conformité émis par la MRC de Maskinongé le 13 novembre 2018. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi, le 13 novembre 2018.

(S) ROBERT LANDRY
Maire

(S) NATHALIE VALLÉE
Directrice générale et
Secrétaire-trésorière

Adoption du projet de règlement	4 juin 2018 (résolution 2018-06-146)
Avis de motion et présentation du projet de règlement	6 août 2018 (résolution 2018-08-212)
Adoption du règlement	10 septembre 2018 (résolution 2018-09-230)
Avis public d'une tenue de registre pour les règlements de zonage et de lotissement	17 octobre 2018
Tenue de registre pour les règlements de zonage et de lotissement	25 octobre 2018
Délivrance du certificat de conformité par la MRC de Maskinongé et entrée en vigueur du règlement	13 novembre 2018
Avis public d'entrée en vigueur à la municipalité et dans le Nouvelliste	6 décembre 2018