

# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT N°741

RÈGLEMENT | 14 FÉVRIER 2023

# VAL-MORIN

*Copie certifiée conforme à l'original.*

*À Val-Morin, ce 20 février 2023.*



*Caroline Nielly, directrice générale  
et greffière-trésorière*

*Val-Morin, Que.*

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>                     | <b>1</b> |
| Section 1 : Perspectives réglementaires.....                                               | 1        |
| 1.1. Objet du règlement .....                                                              | 1        |
| Section 2 : Assujettissement.....                                                          | 1        |
| 1.2. Territoire assujetti .....                                                            | 1        |
| 1.3. Immeubles concernés.....                                                              | 1        |
| 1.4. Lois et règlements du Canada et du Québec .....                                       | 1        |
| 1.5. Application continue.....                                                             | 1        |
| Section 3 : Interprétation.....                                                            | 1        |
| 1.6. Tableaux, graphiques et grilles de spécifications .....                               | 1        |
| 1.7. Complémentarité des règlements d'urbanisme .....                                      | 2        |
| 1.8. Unité de mesure .....                                                                 | 2        |
| 1.9. Variations de dimensions .....                                                        | 2        |
| 1.10. Terminologie.....                                                                    | 2        |
| <b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>                                      | <b>3</b> |
| 2.1. Application du règlement sur les permis et certificats.....                           | 3        |
| 2.2. Obligation d'obtenir un permis de lotissement.....                                    | 3        |
| 2.3. Obligation de respecter les permis.....                                               | 3        |
| 2.4. Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels .....         | 3        |
| <b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE ....</b> | <b>4</b> |
| Section 4 : Principes généraux .....                                                       | 4        |
| 3.1. Dispositions générales.....                                                           | 4        |
| 3.2. Cadastre de copropriété et de coemphytéose.....                                       | 4        |
| 3.3. Résidu non lotissable .....                                                           | 4        |
| 3.4. Effets prohibés.....                                                                  | 5        |
| 3.5. Mesure d'exception pour un usage ne nécessitant aucun service.....                    | 5        |
| 3.6. Lot à titre transitoire en territoire rénové.....                                     | 5        |
| Section 2 : Dispositions relatives aux voies de circulation .....                          | 6        |
| 3.7. Conformité avec le Plan d'urbanisme.....                                              | 6        |
| 3.8. Normes applicables .....                                                              | 6        |

|                                                                                        |                                                                                                                             |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.9.                                                                                   | Tracé des rues en fonction de la nature du sol et la présence de sentiers .....                                             | 6         |
| 3.10.                                                                                  | Agencement .....                                                                                                            | 6         |
| 3.11.                                                                                  | Normes d'emprise.....                                                                                                       | 7         |
| 3.12.                                                                                  | Cul-de-sac .....                                                                                                            | 7         |
| 3.13.                                                                                  | Rues locales .....                                                                                                          | 7         |
| 3.14.                                                                                  | Intersection des rues.....                                                                                                  | 7         |
| 3.15.                                                                                  | Intersection à axes déportés.....                                                                                           | 8         |
| 3.16.                                                                                  | Pentes et courbes.....                                                                                                      | 8         |
| 3.17.                                                                                  | Nouvelle rue située à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac .....                                                          | 9         |
| 3.18.                                                                                  | Sentiers, droits de passage et servitudes.....                                                                              | 10        |
| <u>Section 3 : Dispositions relatives à un terrain .....</u>                           |                                                                                                                             | <u>11</u> |
| 3.19.                                                                                  | Prescriptions quant aux dimensions d'un terrain .....                                                                       | 11        |
| 3.20.                                                                                  | Dimensions et les superficies minimales des lots hors secteur riverain .....                                                | 11        |
| 3.21.                                                                                  | Les dimensions et les superficies des lots d'un secteur riverain.....                                                       | 12        |
| 3.22.                                                                                  | Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....                                                       | 13        |
| 3.23.                                                                                  | Normes spécifiques à un terrain destiné à l'habitation multifamiliale à l'extérieur du périmètre urbain.....                | 13        |
| 3.24.                                                                                  | Normes applicables aux fermettes et aux productions horticoles .....                                                        | 13        |
| 3.25.                                                                                  | Accès direct à la rue .....                                                                                                 | 13        |
| 3.26.                                                                                  | Dispositions particulières sur les projets d'opération d'ensemble (hors périmètre d'urbain) à des fins résidentielles ..... | 14        |
| <u>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX LOTS DÉROGATOIRES .....</u> |                                                                                                                             | <u>15</u> |
| <u>Section 1 : Privilège au lotissement.....</u>                                       |                                                                                                                             | <u>15</u> |
| 4.1.                                                                                   | Terrains vacants .....                                                                                                      | 15        |
| 4.2.                                                                                   | Terrains construits .....                                                                                                   | 15        |
| 4.3.                                                                                   | Résidus d'acquisition publique.....                                                                                         | 15        |
| <u>Section 2 : Lots dérogatoires .....</u>                                             |                                                                                                                             | <u>16</u> |
| 4.4.                                                                                   | Droits acquis.....                                                                                                          | 16        |
| 4.5.                                                                                   | Modification de lot dérogatoire .....                                                                                       | 16        |
| 4.6.                                                                                   | Respect des normes relatives à la protection de l'environnement .....                                                       | 16        |
| 4.7.                                                                                   | Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme                                        | 16        |
| 4.8.                                                                                   | Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme mais déjà bâti .....                          | 17        |

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.9. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme ..... | 17        |
| 4.10. Dispositions relatives à une opération cadastrale visant à agrandir un terrain non conforme .....          | 18        |
| <b>CHAPITRE 5 : dispositions pénales, transitoires et finales .....</b>                                          | <b>19</b> |
| <b>Section 1 : Dispositions pénales .....</b>                                                                    | <b>19</b> |
| 5.1. Contravention .....                                                                                         | 19        |
| 5.2. Infraction continue .....                                                                                   | 19        |
| 5.3. Sanction.....                                                                                               | 19        |
| 5.4. Recours cumulatifs et alternatifs .....                                                                     | 19        |
| 5.5. Contrat d'infraction.....                                                                                   | 19        |
| <b>Section 2 : Dispositions transitoires et finales.....</b>                                                     | <b>20</b> |
| 5.6. Remplacement de règlement .....                                                                             | 20        |
| 5.7. Permis de lotissement déjà délivré.....                                                                     | 20        |
| 5.8. Effet de remplacement.....                                                                                  | 20        |
| 5.9. Entrée en vigueur .....                                                                                     | 20        |

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1 : PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES**

#### **1.1. Objet du règlement**

Le « Règlement de lotissement » s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire de la municipalité.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **SECTION 2 : ASSUJETTISSEMENT**

#### **1.2. Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Val-Morin.

#### **1.3. Immeubles concernés**

Le présent règlement s'applique à tout terrain, lot, opération cadastrale ou voie de circulation existante ou à être morcelé ou construit à l'avenir, incluant, sous réserve des adaptations requises et indiquées au présent règlement, les immeubles en copropriété divise ou en coemphytéose.

#### **1.4. Lois et règlements du Canada et du Québec**

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

L'approbation d'une opération cadastrale par les autorités gouvernementales compétentes ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

#### **1.5. Application continue**

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

### **SECTION 3 : INTERPRÉTATION**

#### **1.6. Tableaux, graphiques et grilles de spécifications**

Font partie intégrante du présent règlement tout tableau, graphique, grille de spécifications (annexe B du règlement de zonage en vigueur) et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement et auxquels celui-ci réfère.

### 1.7. Complémentarité des règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'applique concurremment au règlement sur les permis et certificats, ainsi qu'aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un terrain, un lot, une opération cadastrale, une voie de circulation ou un immeuble régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) Le texte a préséance sur un titre et toute autre forme d'expression ;
- b) La grille de spécifications a préséance sur tout tableau et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit ;
- c) Les données du tableau prévalent sur toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit et la grille de spécifications.

### 1.8. Unité de mesure

Les dimensions données par le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI). Elles ont préséance sur les mesures indiquées dans le système anglais.

### 1.9. Variations de dimensions

Lorsque la superficie ou une dimension quelconque d'un lot existant à la date d'adoption du présent règlement diffère de cinq pour cent (5 %) ou moins par rapport à une dimension prescrite par ce règlement, ce lot est réputé conforme au règlement.

### 1.10. Terminologie

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots mentionnés dans le règlement de zonage en vigueur ont, pour fins du présent règlement, le sens et l'application que leur attribue ce chapitre. Si une expression, un terme ou un mot n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **2.1. Application du règlement sur les permis et certificats**

Les dispositions du règlement sur les permis et certificats numéro 739 s'appliquent aux fins du présent règlement.

### **2.2. Obligation d'obtenir un permis de lotissement**

Toute personne qui désire procéder à une opération cadastrale doit au préalable obtenir un permis de lotissement. Les règles applicables à la demande de permis sont indiquées au règlement sur les permis et certificats.

### **2.3. Obligation de respecter les permis**

Une opération cadastrale doit être réalisée en conformité aux déclarations contenues dans une demande de permis et aux plans soumis à l'appui de la demande, ainsi qu'aux conditions stipulées au permis délivré et, le cas échéant, à une résolution accordant une dérogation mineure ou acceptant un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

### **2.4. Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels**

La délivrance d'un permis de lotissement à l'égard d'une opération cadastrale est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Le propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'une opération cadastrale doit, préalablement à la délivrance d'un tel permis, s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain, à lui verser une somme d'argent ou à prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Les modalités opérationnelles de cette contribution sont établies au règlement sur les permis et certificats en matière d'urbanisme.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

### SECTION 4 : PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### 3.1. Dispositions générales

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) Elle doit permettre, sur tout lot ou terrain, l'usage auquel ce lot ou ce terrain est destiné selon les dispositions du règlement de zonage.
- b) Elle doit assurer une intégration de toute voie de circulation proposée au réseau des voies majeures de circulation retenue pour l'ensemble du territoire de la municipalité et projetée au règlement de plan d'urbanisme.
- c) Elle doit assurer une intégration de tout service public prévu au réseau existant.
- d) Elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection de tout site et paysage particulier.
- e) Elle doit assurer l'intégrité fonctionnelle et visuelle des sentiers récréatifs et des pistes de ski de randonnée identifiés au plan d'urbanisme en vigueur.

#### 3.2. Cadastre de copropriété et de coemphytéose

Malgré toute disposition du présent règlement, et sous réserve des dispositions applicables à un projet intégré, dans le cas d'une opération cadastrale requise pour fins de l'identification de coemphytéoses ou de copropriétés divises, les dimensions et les superficies minimales ou prescrites s'appliquent à l'égard de chacun des terrains formant :

- a) s'il s'agit d'un cadastre vertical, l'assiette du terrain sur lequel est situé le gros œuvre du bâtiment principal ; et
- b) s'il s'agit d'un cadastre horizontal, l'assiette d'une partie privative ou commune distincte.

Les normes relatives aux dimensions et aux superficies minimales ne s'appliquent pas aux lots affectés à des usages accessoires.

Les superficies affectées à des usages accessoires doivent être incluses dans le calcul de la superficie du terrain de la partie privative (copropriété horizontale) ou commune distincte (copropriété verticale) aux fins de déterminer si les normes de dimensions ou de superficies minimales sont respectées.

#### 3.3. Résidu non lotissable

Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu.

- a) sauf s'il s'agit d'un lot destiné à un usage accessoire d'un cadastre de copropriété ou de coemphytéose, qui ne soit pas adjacent à une voie de circulation publique ;

- b) sauf s'il s'agit d'un lot en territoire non rénové, qui ne soit pas lotissable sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimension applicables.

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.

### **3.4. Effets prohibés**

Sous réserve des droits acquis et des dispositions prévues à l'article 3.6, une opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet :

- a) de rendre un terrain existant non conforme à une dimension ou à la superficie exigée ;
- b) d'aggraver la dérogation d'un terrain dérogatoire existant ;
- c) de rendre une construction ou un usage non conforme ou d'aggraver une dérogation existante ;
- d) de priver tout terrain voisin dans un rayon de moins de 50 m d'une rue existante ou projetée d'avoir front sur tout tronçon de cette rue dont l'axe est parallèle à la limite de propriété.

### **3.5. Mesure d'exception pour un usage ne nécessitant aucun service**

Lorsqu'un usage ne nécessitant pas de système d'approvisionnement en eau ni de système d'évacuation des eaux usées, occupe ou est destiné à occuper un terrain, les dimensions et la superficie de terrain exigés dans le présent règlement ne s'appliquent pas.

Les usages suivants sont présumés ne pas nécessiter de tels systèmes :

- a) équipement de télécommunication ;
- b) panneau-réclame ;
- c) service public ;
- d) parc, espace vert et aire de conservation.

Lorsqu'un usage est une voie de circulation, ce sont les dispositions relatives aux voies de circulation qui s'appliquent.

### **3.6. Lot à titre transitoire en territoire rénové**

Sous réserve de l'article 4.5, les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

**SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION****3.7. Conformité avec le Plan d'urbanisme**

L'emplacement et la dimension des voies de circulation prévues dans une opération cadastrale doivent, le cas échéant, concorder avec le tracé projeté au Plan d'urbanisme.

Pour l'application du présent règlement, la classification des voies de circulation identifiées au plan d'urbanisme correspond au tableau suivant :

| Classification | Identification de la route au plan d'urbanisme |
|----------------|------------------------------------------------|
| Artère         | Route nationale (117)                          |
| Collectrice    | Chemin Curé-Corbeil Est                        |
| Locale         | Routes intermunicipales<br>Routes locales      |

**3.8. Normes applicables**

Les voies de circulation apparaissant dans une opération cadastrale doivent respecter les normes indiquées dans la présente section. Les normes applicables en la matière peuvent être complétées par les dispositions relatives à la construction de telles voies de circulation notamment indiquées dans un règlement précisant les exigences et les conditions pour la municipalisation de ces voies de circulation.

**3.9. Tracé des rues en fonction de la nature du sol et la présence de sentiers**

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, les effleurements rocheux, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter 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 municipales.

Le tracé des rues doit également éviter d'affecter l'intégrité fonctionnelle des sentiers récréatifs à caractère régional existants (liens collecteurs à préserver) qui sont identifiés au Plan d'urbanisme.

**3.10. Agencement**

L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées. Cet agencement doit faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures telles qu'égouts, conduites d'eau et drainage.

Toute nouvelle rue doit avoir en autant que possible des terrains construisibles de part et d'autre de celle-ci et ne doit pas avoir pour effet d'enclaver un terrain existant.

De plus, afin d'éviter qu'une rue ne soit construite en bordure d'un terrain sans que le terrain voisin ne puisse y avoir front, lorsqu'une rue est projetée à moins de 50 m d'un terrain voisin sur plus de 25 mètres linéaires, l'emprise de cette rue doit être élargie jusqu'à la limite de ce terrain voisin.

Pour chaque segment de 25 mètres linéaires, continus ou non, l'élargissement de l'emprise doit correspondre à la largeur minimale prescrit à la grille des normes et usages de la zone visée. Si un segment traverse deux zones, la largeur minimale la plus élevée s'applique.

### **3.11. Normes d'emprise**

Les normes suivantes d'emprise s'appliquent à l'égard des voies de circulation :

- a) artère : 25 mètres minimum d'emprise ;
- b) collectrice : 20 mètres d'emprise ;
- c) rues locales : 15 mètres .

Toute voie de circulation, qu'elle soit publique ou privée, doit faire l'objet d'un permis de lotissement préalablement à l'émission d'un permis de construction de rue.

### **3.12. Cul-de-sac**

Règle générale, tout cul-de-sac doit être évité. Toutefois, on pourra l'employer pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas à l'emploi d'une rue continue.

Lorsque requis, tout nouveau cul-de-sac doit se terminer par un rayon de virage d'une emprise d'au moins 15 mètres.

Le prolongement en tête de pipe est autorisé pour une rue existante ou pour une nouvelle rue incluse dans un projet résidentiel, commercial ou industriel et qui comporte des phases de développement.

### **3.13. Rues locales**

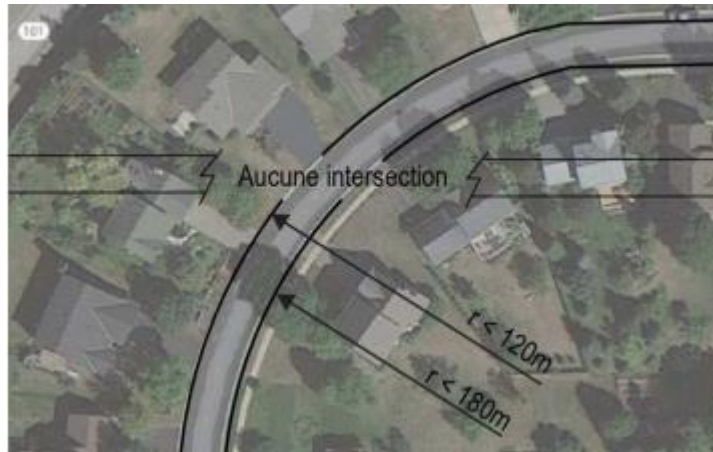
Les rues locales doivent être disposées de manière à en décourager l'usage par la grande circulation. Les intersections de rues locales avec des artères ou des collectrices doivent être situées à au moins 120 mètres les unes des autres.

### **3.14. Intersection des rues**

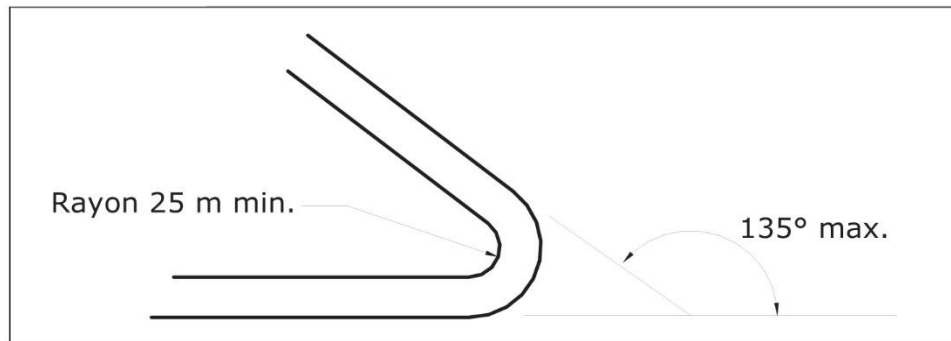
Les règles suivantes s'appliquent à l'égard de l'emprise des voies de circulation :

- a) L'intersection des rues doit être comprise entre 75 et 105 degrés sur une longueur d'au moins 25 mètres.
- b) Les coins doivent avoir un arrondi d'au moins 6 mètres de rayon sauf dans les zones à dominante commerciale et industrielle où le rayon doit être d'au moins 9 mètres.

- c) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 mètres ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres ;



- d) L'angle d'un virage calculé du côté extérieur ne peut excéder un angle de 135 degrés. Aucune courbe en épingle (angle de virage intérieur de moins de 90 degrés) ne doit pas avoir un rayon de courbure (mesuré sur l'emprise intérieure du virage) inférieur à 25 mètres.



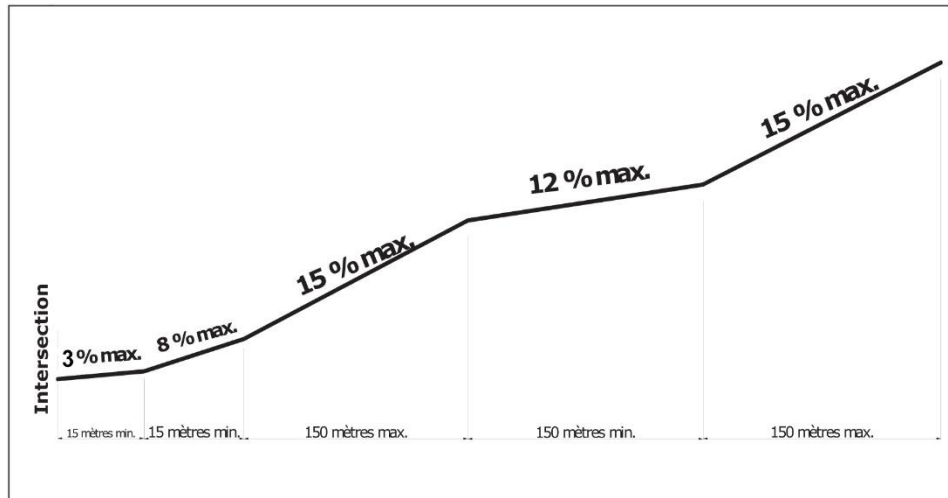
### 3.15. Intersection à axes déportés

Deux rues perpendiculaires à une troisième sont interdites à moins que leur axe ne soit dans le prolongement l'un de l'autre ou qu'il soit déporté de manière à ce que leur emprise soit distante l'une de l'autre d'un minimum de 50 mètres.

### 3.16. Pentes et courbes

- a) La pente de toutes les rues doit être adaptée au terrain, mais elle ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 12 %, sauf pour une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre 15 %. Une distance d'au moins 150 mètres doit être respectée entre chaque section de rue dont la pente excède 12 %. La pente est mesurée sur des intervalles de 30 mètres. Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

- b) La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 3 % dans les 15 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise qui l'intercède et 8 % pour les 15 mètres suivants.
- c) Dans les rayons de virage des culs-de-sac, la pente ne doit pas être supérieure à 5 %.
- d) Aucune rue ne peut être construite sur un terrain dont les pentes moyennes transversales sont supérieures à 25 % mesurées sur 200 mètres.
- e) Tous les raccords entre des pentes, des courbes ou des intersections doivent assurer un champ de vision d'au moins 60 mètres.



### 3.17. Nouvelle rue située à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement à un lac, à un cours d'eau à débit régulier excluant un cours d'eau à débit intermittent tel que défini dans le présent règlement.

À proximité d'un lac ou d'un cours d'eau, une rue ne peut être construite que si les conditions énumérées ci-dessous sont respectées :

- a) dans le cas où les services sont inexistants ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de soixante (60) mètres doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la limite du littoral ;
- b) dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de quarante-cinq (45) mètres entre l'emprise de cette rue et la limite du littoral.

#### 3.17.1. Exemption

Les dispositions de l'article 3.17 ne s'appliquent pas à une rue ou à une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau ; cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de soixante (60) ou de quarante-cinq (45)

mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

#### **3.17.2. Assouplissement conditionnel**

Une nouvelle rue ou route peut être construite à une distance inférieure aux normes prescrites aux paragraphes a) et b) de l'article 3.17, à condition qu'elle se raccorde à une route ou rue déjà existante au 2 avril 1984 elle-même située à l'intérieur des bandes de protection. Le tracé de la nouvelle rue ne doit pas dépasser trois cents (300) mètres et son emprise doit être située à une distance minimale de 15 mètres calculée à partir de la limite du littoral de tout lac ou cours d'eau.

#### **3.18. Sentiers, droits de passage et servitudes**

Le Conseil peut exiger les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires pour fins publiques, telles que réseau d'alimentation en eau, le réseau d'égout, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications, l'aménagement de fossés et de ponceaux pour le captage des eaux de surface.

**SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À UN TERRAIN****3.19. Prescriptions quant aux dimensions d'un terrain**

À moins d'indications contraires, les prescriptions quant aux dimensions et à la superficie de tout terrain exigée par ce règlement sont présentées pour chaque zone à la grille des spécifications, constituant l'annexe B du règlement de zonage à l'item « DIMENSIONS DE TERRAIN » et faisant partie intégrante du présent règlement.

À cet item sont prescrites, pour chaque zone, les dimensions minimales d'un lot (superficie, largeur) pour chacune des classes d'usages autorisées.

**3.20. Dimensions et les superficies minimales des lots hors secteur riverain**

À l'extérieur d'un secteur riverain à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier ou à un cours d'eau à débit intermittent, un lotissement doit respecter les normes minimales suivantes :

*Tableau 1. Dimensions et superficies minimales des lots dans un secteur non riverain pour les usages résidentiels*

|                                                          | Superficie minimale           | Largeur minimale mesurée sur la ligne avant | Profondeur minimale           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Lot non desservi                                         | 3 000 m <sup>2</sup>          | 50 mètres                                   | Voir grille de spécifications |
| Lot partiellement desservi soit par l'aqueduc ou l'égout | 1 500 m <sup>2</sup>          | 30 mètres                                   |                               |
| Lot desservi par l'aqueduc et l'égout                    | Voir grille de spécifications |                                             |                               |

*Tableau 2. Dimensions et superficies minimales des lots dans un secteur non riverain pour les usages autres que résidentiels*

|                                                          | Superficie minimale           | Largeur minimale mesurée sur la ligne avant | Profondeur minimale           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Lot non desservi                                         | 4 000 m <sup>2</sup>          | 50 mètres                                   | Voir grille de spécifications |
| Lot partiellement desservi soit par l'aqueduc ou l'égout | 2 000 m <sup>2</sup>          | 30 mètres                                   |                               |
| Lot desservi par l'aqueduc et l'égout                    | Voir grille de spécifications |                                             |                               |

**3.20.1. Assouplissements**

Il est possible de réduire la largeur d'un terrain situé dans un secteur non riverain dont le frontage est situé sur la ligne extérieure d'une courbe, selon les dispositions suivantes :

- a) avec un rayon de courbure inférieur ou égal à trente (30) mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain à la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % ;
- b) avec un rayon de courbure de plus de trente (30) mètres, mais égal ou inférieur à cent (100) mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain à la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 %
- c) dans tous les cas, la largeur minimale ne peut être inférieure à vingt-cinq (25) mètres pour un terrain non desservi et de quinze (15) mètres pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

**3.21. Les dimensions et les superficies des lots d'un secteur riverain**

À l'intérieur d'un secteur riverain à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier ou à un cours d'eau à débit intermittent, un lotissement doit respecter les normes minimales suivantes :

Tableau 3. Dimensions et superficies minimales des lots dans un secteur riverain pour les usages résidentiels

|                                                          | Superficie minimale           | Largeur minimale mesurée sur la ligne avant | Profondeur minimale |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| Lot non desservi                                         | 4 000 m <sup>2</sup>          | 50 mètres                                   | 60 m                |
| Lot partiellement desservi soit par l'aqueduc ou l'égout | 2 000 m <sup>2</sup>          | 30 mètres                                   | 60 m                |
| Lot desservi par l'aqueduc et l'égout                    | Voir grille de spécifications |                                             | 50 m                |

**3.21.1. Assouplissements**

Malgré les dispositions décrites au tableau précédent du présent article, il est possible de réduire la **largeur** d'un terrain situé dans un secteur riverain dont le frontage est situé sur la ligne extérieure d'une courbe, selon les dispositions suivantes :

- a) avec un rayon de courbure inférieur ou égal à trente (30) mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain à la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % ;
- b) avec un rayon de courbure de plus de trente (30) mètres, mais égal ou inférieur à cent (100) mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain à la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % ;

- c) dans tous les cas, la largeur minimale ne peut être inférieure à vingt-cinq (25) mètres pour un terrain non desservi et de vingt (20) mètres pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

#### 3.21.2. Normes spécifiques aux terrains non riverains dans la zone C1-4

Dans le cas d'un terrain non riverain situé à l'intérieur d'un secteur riverain dans la zone C1-4 et desservi par l'aqueduc et l'égout, la **profondeur** minimale requise est de trente mètres (30 m).

### 3.22. Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Malgré les exigences concernant les dimensions et superficies minimales, un permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

- a) les terrains bénéficient des privilèges, comme stipulés aux articles 4.1 à 4.3 du présent règlement ;
- b) les opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tels les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques et privées ;
- c) les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
- d) les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci.

### 3.23. Normes spécifiques à un terrain destiné à l'habitation multifamiliale à l'extérieur du périmètre urbain

Pour tout projet de bâtiment résidentiel de plus de trois (3) logements, situé à l'extérieur du périmètre urbain, la norme de superficie minimale d'un terrain par bâtiment est majorée de 2 000 mètres carrés pour chaque unité de logement additionnelle.

### 3.24. Normes applicables aux fermettes et aux productions horticoles

Lorsque l'usage de type « fermette » ou l'usage de type « production horticole » est autorisé par le règlement de zonage, le terrain doit avoir une superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup>. » Les autres dimensions minimales (profondeur et largeur) prévues à la grille ou aux articles 3.20 et 3.21 s'appliquent, selon le cas.

### 3.25. Accès direct à la rue

Pour pouvoir faire l'objet d'un permis de lotissement, la démonstration doit être faite que le terrain aura un accès direct à la voie publique ou à une rue privée menant à une aire construisible où il est possible d'implanter un bâtiment de manière conforme.

Toutefois, lorsqu'il est impossible d'accéder au terrain directement de la voie publique ou sur une rue privée menant à la voie publique pour des considérations topographiques ou

de la présence de toute autre contrainte naturelle, l'accès peut se faire sur un terrain voisin aux conditions suivantes :

- a) l'accès doit être enregistré au moyen d'une servitude notariée greffée à l'immeuble où il se situe ;
- b) l'accès doit avoir une largeur minimale de 6 mètres sur toute sa longueur.

**3.26. Dispositions particulières sur les projets d'opération d'ensemble (hors périmètre d'urbain) à des fins résidentielles**

Dans le cas d'un terrain à vocation résidentielle situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation défini au plan d'urbanisme, la superficie d'un terrain privatif peut être inférieure à 4 000 ou 3 000 mètres carrés, sans toutefois être inférieure à 1 500 mètres carrés, si les conditions suivantes sont remplies :

- a) le terrain sur lequel est projetée la construction d'un bâtiment principal se retrouve à l'intérieur d'un projet d'une opération d'ensemble conforme aux critères spécifiés à la section 6.6 du règlement de zonage vigueur.
- b) Dans le cas d'un projet d'implantation de plus d'un bâtiment principal à des fins résidentielles sur un même terrain, la norme de superficie de terrain par bâtiment ne s'applique pas. Elle est plutôt substituée à l'application des critères de densité définis au la section 6.6 du règlement de zonage en vigueur.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX LOTS DÉROGATOIRES

### SECTION 1 : PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

#### 4.1. Terrains vacants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui le jour précédent le 2 avril 1984 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 respectent pas les exigences du présent règlement en cette matière, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) 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 applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et ;
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

#### 4.2. Terrains construits

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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- b) à la date applicable en vertu du paragraphe a), 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.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, 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.

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

Dans le cas d'un lot dérogatoire sur lequel sont érigés plusieurs bâtiments principaux, l'opération cadastrale doit, pour être permise, viser à identifier un lot distinct pour chacun des terrains qui se rattachent à un bâtiment principal

#### 4.3. Résidus d'acquisition 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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- a) 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
- b) qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles de la section 3 du chapitre 3.

## **SECTION 2 : LOTS DÉROGATOIRES**

### **4.4. Droits acquis**

Un lot résultant d'une opération cadastrale effectuée conformément à un règlement antérieur de la municipalité lorsqu'il était en vigueur ou résultant d'une opération de rénovation cadastrale bénéficie de droits acquis par rapport à l'application du présent règlement.

Ces droits acquis ne doivent pas être considérés comme faisant obstacle aux exigences relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

### **4.5. Modification de lot dérogatoire**

Un terrain ou un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié pour le rendre conforme au présent règlement.

Il peut également être modifié sans atteindre les dimensions et la superficie minimale exigées au présent règlement, dans l'un des cas suivants :

- a) la modification ne rend pas dérogatoire ou n'accentue pas la dérogation d'un ou sur un terrain contigu ;
- b) une dimension ou une superficie non conforme au présent règlement n'est pas accentuée ;
- c) une dimension ou une superficie conforme au présent règlement n'est pas rendue non conforme au présent règlement ;
- d) la modification est requise suite à un bornage.

### **4.6. Respect des normes relatives à la protection de l'environnement**

Dans tous les cas, un terrain ou un lot dérogatoire aux normes minimales prescrites en vertu de ce règlement doit respecter les exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., c. Q -2, r.22), ainsi que toutes les autres exigences des règlements d'urbanisme applicables.

### **4.7. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme**

Une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain, qui le jour précédant le 2 avril 1984, 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 d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° 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 applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

#### **4.8. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme mais déjà bâti**

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 d'un règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1° le jour précédent le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et ;
- 2° à la date applicable en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa du présent article, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée le cas échéant par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, 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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

#### **4.9. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme**

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 d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1° 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,
- 2° qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation municipale ou régionale alors en vigueur.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, 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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

#### **4.10. Dispositions relatives à une opération cadastrale visant à agrandir un terrain non conforme**

Toute opération cadastrale visant à augmenter la superficie d'un terrain existant non conforme, lors de l'entrée en vigueur d'un règlement de lotissement conforme aux dispositions du présent document complémentaire, est autorisée.

Cette opération cadastrale doit, pour être autorisée:

- 1° permettre la création d'un seul lot conforme ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plus d'un lot originaire, d'un seul lot par lot originaire ;
- 2° ne pas rendre un terrain voisin dérogatoire en vertu de la réglementation d'urbanisme qui s'y applique.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES**

### **SECTION 1 : DISPOSITIONS PÉNALES**

#### **5.1. Contravention**

Commets une infraction toute personne qui, en contravention de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement :

- a) effectue, permet ou tolère une opération cadastrale non conforme au présent règlement ;
- b) transmet ou autorise la transmission d'une demande d'approbation d'une opération cadastrale au Service gouvernemental du cadastre sans avoir obtenu au préalable un permis de lotissement lorsque ce dernier est requis ;
- c) ne se conforme pas à un avis d'un fonctionnaire désigné prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement ;
- d) ne se conforme pas à une disposition du présent règlement.

#### **5.2. Infraction continue**

Lorsqu'une contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

#### **5.3. Sanction**

Toute personne physique qui commets une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins six cents dollars (600 \$) et d'au plus mille deux cents dollars (1200 \$) et, en cas de récidive, d'une amende de mille deux cents dollars (1200 \$) à deux mille quatre cents dollars (2400 \$).

Toute personne morale qui commets une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins mille deux cents dollars (1200 \$) et d'au plus deux mille quatre cents dollars (2400 \$) et, en cas de récidive, d'une amende de deux mille quatre cents dollars (2400 \$) à quatre mille huit cents dollars (4 800 \$).

#### **5.4. Recours cumulatifs et alternatifs**

La délivrance d'un constat d'infraction n'empêche pas la municipalité d'intenter un ou des recours prévus à la loi ou à d'autres règlements applicables.

La municipalité peut, afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

#### **5.5. Contrat d'infraction**

Le procureur de la municipalité ainsi qu'un fonctionnaire désigné peuvent délivrer un constat d'infraction et intenter pour et au nom de la municipalité un recours pénal à l'encontre d'une personne qui contrevient au présent règlement.

**SECTION 2 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES****5.6. Remplacement de règlement**

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement 358 et les règlements le modifiant.

**5.7. Permis de lotissement déjà délivré**

Dans le cas où un lotissement a déjà été délivré en vertu de l'un des règlements remplacés par l'article 5.6, l'opération cadastrale peut être effectuée conformément à ce règlement dans la mesure où elle l'est pendant la période de validité de ce permis.

**5.8. Effet de remplacement**

Le remplacement réglementaire n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements remplacés. Ces dernières se continuent jusqu'à jugement et exécution.

**5.9. Entrée en vigueur**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

Premier projet : 10 janvier 2023

Avis de motion : 9 février 2023

Adoption : 14 février 2023

Certificat de conformité : 16 juin 2023

Entrée en vigueur : 16 juin 2023

Modifications apportées

| N° de règlement | Nature de la modification | Article |
|-----------------|---------------------------|---------|
|                 |                           |         |
|                 |                           |         |
|                 |                           |         |