



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 24 avril 2017
ADOPTION 1^{er} PROJET : 3 avril 2017
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION : 24 avril 2017
ADOPTION : 1^{er} mai 2017
ENTRÉE EN VIGUEUR : 14 juin 2017

MODIFIÉ PAR :
Règlement 06-21 adopté le 12 avril 2021 et en vigueur le 15 avril 2021

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE LAURIER-STATION DÉCRÈTE CE QUI
SUIT :

ATTENDU QUE la Corporation municipale du village de Laurier-Station, MRC de Lotbinière, est régie par les dispositions du *Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C- 27.1;

ATTENDU QUE la municipalité a révisé son plan d'urbanisme;

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité se doit d'avoir un règlement de lotissement conforme au plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil municipal juge à propos de réviser l'ensemble des règlements d'urbanisme, dont le règlement de lotissement, de les moderniser, d'en faciliter la compréhension et l'application ainsi que de suivre l'évolution des nouveaux enjeux du territoire municipal;

ATTENDU QUE le premier projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 3 avril 2017;

ATTENDU QUE l'assemblée publique de consultation sur le premier projet de règlement a eu lieu le 24 avril 2017;

ATTENTU QU'un avis de motion a été dument donné par la résolution 112-17 adopté à la séance extraordinaire du conseil municipal tenu le 24 avril 2017;

ATTENDU QU'il y a dispense de lecture pour ledit règlement, les membres de ce conseil déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

En conséquence, il est proposé par le conseiller monsieur Frédéric Dion, appuyé par le conseiller monsieur Marcel Demers, et résolu unanimement que le présent règlement soit adopté et que le conseil municipal décrète ce qui suit :

Table des matières

| | |
|---|----|
| CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES ¹ | |
| 1.1 - Le titre et le numéro du règlement..... | 1 |
| 1.2 - Le territoire et personne assujetti | 1 |
| 1.3 - But du règlement | 1 |
| 1.4 - La validité | 1 |
| 1.5 - Amendement du règlement..... | 1 |
| 1.6 - Abrogation des règlements antérieurs | 2 |
| 1.7 - Les principes généraux d'interprétation | 2 |
| 1.8 - Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières | 2 |
| 1.9 - Numérotation | 3 |
| 1.10 - Les unités de mesures..... | 3 |
| 1.11 - La terminologie..... | 3 |
| 1.12 - Méthode de calcul des dimensions d'un terrain | 4 |
| 1.13 - L'application du règlement..... | 4 |
| 1.14 - Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable..... | 4 |
| CHAPITRE 2 - L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE | 5 |
| 2.1 - Le domaine d'application | 5 |
| 2.2 - Les conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale | 5 |
| 2.3 - Délivrance du permis de lotissement | 7 |
| 2.4 - Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou de l'émission d'un permis de lotissement | 7 |
| 2.5 - Cause d'invalidité de l'approbation | 8 |
| CHAPITRE 3 – CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS À LA MUNICIPALITÉ | 9 |
| 3.1 - Obligation de cession ou de versement | 9 |
| 3.2 - Cas d'exception | 9 |
| 3.3 - Calcul de la valeur du terrain | 10 |
| 3.4 - Publication du contrat notarié | 11 |
| 3.5 - Utilisation du terrain cédé ou de la somme versée | 11 |
| CHAPITRE 4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS | 13 |
| 4.1 - Le respect du plan d'urbanisme | 13 |
| 4.2 - Le caractère public d'une rue | 13 |
| 4.3 - L'ouverture de nouvelles rues | 13 |
| 4.4 - La conception des rues | 13 |
| 4.5 - La conception des sentiers | 21 |

| | |
|---|----|
| 4.6 - La conception des îlots | 22 |
| CHAPITRE 5 –LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS | 23 |
| 5.1 - La forme et l’orientation des lots..... | 23 |
| 5.2 - La superficie et les dimensions minimales des terrains | 23 |
| CHAPITRE 6 – LES PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT, LES TERRAINS DÉROGATOIRES ET LES OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES | 28 |
| 6.1 - Terrain enregistré | 28 |
| 6.2 - Terrain construit..... | 28 |
| 6.3 - Partie de terrain cédée pour fins d’utilité publique | 29 |
| 6.4 - Modification d’un terrain (situation de fait) | 29 |
| 6.5 - Modification d’un terrain dérogatoire | 29 |
| 6.6 - Opération cadastrale prohibée | 30 |
| 6.7 - Construction sur un terrain dérogatoire | 30 |
| CHAPITRE 7 – LES DISPOSITIONS PÉNALES | 32 |
| 7.1 - Les procédures, infractions, sanctions et recours..... | 32 |
| CHAPITRE 8 – LES DISPOSITIONS FINALES | 33 |
| 8.1 Entrée en vigueur | 33 |
| ANNEXES | 34 |
| ANNEXE 1 – MÉTHODE DE CALCUL DES DIMENSIONS D’UN TERRAIN.... | 35 |

Liste des croquis

| | |
|--|----|
| Croquis 1 – Rue en impasse (cul-de-sac) avec passage | 17 |
| Croquis 2 – Rue en tête-de-pipe | 17 |
| Croquis 3 – Angles d’intersection des rues..... | 18 |
| Croquis 4 – Rayons d’intersection des emprises de rue..... | 19 |
| Croquis 5 – Intersections de rues non permises..... | 19 |
| Croquis 6 – Distances entre les intersections..... | 20 |
| Croquis 7 – Calcul de la largeur des terrains ligne extérieure d’une courbe | 26 |
| Croquis 8 – Terrains dont la ligne avant est courbe..... | 35 |
| Croquis 9 – Terrains intérieurs | 36 |
| Croquis 10 – Terrains d’angle | 36 |
| Croquis 11 – Terrains partiellement enclavés..... | 37 |
| Croquis 12 – Cours et lignes de terrains..... | 38 |

CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 - Le titre et le numéro du règlement

Le présent règlement est identifié de la façon suivante «Règlement de lotissement no 03-17»

1.2 - Le territoire et personne assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la municipalité de Laurier-Station et touche toute personne de droit public, de droit privé et tout particulier.

1.3 - But du règlement

Le présent règlement vise à assurer un aménagement optimal, rationnel, fonctionnel et sécuritaire du territoire en fixant un ensemble de règles générales et de normes à suivre pour effectuer une opération cadastrale adaptée aux différents réseaux de circulation, aux infrastructures, aux particularités du territoire ainsi qu'aux caractéristiques naturelles et anthropiques du milieu.

1.4 - La validité

Le Conseil de la municipalité de Laurier-Station adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.5 - Amendement du règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

1.6 - Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement et leurs amendements. Plus précisément et sans limiter ce qui précède, il remplace le « Règlement révisant le règlement de lotissement 05-06 » et ses amendements.

1.7 - Les principes généraux d'interprétation

1.7.1 Interprétation du texte

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap-I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.7.2 Interprétation des titres tableaux, croquis et symboles

Les tableaux, les diagrammes, les graphiques, les croquis et les symboles ou toutes formes d'expressions autres que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, etc. et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut. Par ailleurs, en cas de contradiction entre un tableau et un diagramme, un graphique, un croquis ou un symbole, les données du tableau prévalent.

1.7.3 L'interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre de l'aménagement du territoire de la municipalité de Laurier-Station. De ce fait, il découle du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

1.8 - Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

En cas de contradiction entre une disposition du texte et une disposition dans les grilles de spécifications, celle prévue aux grilles prévaut.

1.9 - Numérotation

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, sections, articles, paragraphes et alinéas du texte du règlement est comme suit :

I..... (CHAPITRE).....
1.1.....(Article).....
1.1.1.....(Article).....
.....
.....(Alinéa).....
1.1.1.1(Paragraphe).....
a).....(Sous-Paragraphe).....

1.10 - Les unités de mesures

Toutes les dimensions prescrites 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 : m pour mètre) valent comme s'ils étaient écrits au long.

1.11 - La terminologie

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 relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlement d'urbanisme no 05-17*, comme si elles étaient ici au long reproduites. 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.

1.12 - Méthode de calcul des dimensions d'un terrain

Pour l'interprétation du présent règlement, les méthodes de calcul des dimensions intégrées à l'annexe font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

1.13 - L'application du règlement

L'application du règlement relève de l'officier responsable, un ou des adjoint(s) que le conseil peut nommer par résolution ou de tout autre personne désignée par résolution du conseil municipal.

1.14 - Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable

Les dispositions concernant les pouvoirs et devoirs de l'officier responsable contenues dans le *Règlement relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme no 05-17* s'appliquent ici pour valoir comme si elles étaient au long reproduites.

CHAPITRE 2 - L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 - Le domaine d'application

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

Les terrains requis pour des réseaux d'utilité publique, pour des réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution sont exemptés des normes de lotissement au présent règlement.

2.2 - Les conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

2.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale

Toute opération cadastrale sur un terrain doit, au préalable, être présentée à la Municipalité sur un plan, pour approbation au fonctionnaire désigné et être conforme au règlement de lotissement en vigueur ainsi qu'à tout autre règlement d'urbanisme en vigueur.

2.2.2 Approbation par le Conseil municipal

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de rues, de parcs ou d'espaces naturels, le Conseil doit approuver par résolution, préalablement à l'émission du permis de lotissement, la localisation de ces rues, de ces parcs ou de ces espaces naturels. Dans ce cas, toute réglementation municipale en matière de travaux municipaux doit être respectée.

Le Conseil se garde également le droit d'exiger la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus vaste que le terrain visé et appartenant au demandeur.

2.2.3 Cession des emprises des voies de circulation

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale et lorsque le Conseil en décide ainsi, tout propriétaire doit s’engager auprès de la municipalité à céder l’assiette des voies de circulation destinées à être publiques de même que les sentiers piétons, les pistes cyclables et les places publiques qui sont montrés sur le plan de lotissement. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil. 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.

Advenant que le Conseil accepte la cession de rue, celle-ci se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire cédant. Elle n’oblige cependant pas la Municipalité à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que les frais d’entretien de la rue avant sa cession.

De plus, tout promoteur désirant faire l’ouverture de rues publiques pour un développement résidentiel doit, préalablement aux travaux, signer une entente telle que le prévoit le règlement relatif aux ententes concernant des travaux municipaux en vigueur.

2.2.4 Cession ou versement pour l’établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit s’engager à céder ou à faire un versement pour l’établissement de parcs, de terrains de jeux et d’espaces naturels selon les modalités prévues au présent règlement.

2.2.5 Servitudes

2.2.5.1 Servitudes des services d’aqueduc et d’égouts

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit subdiviser et identifier, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l’objet, les servitudes existantes ou requises pour l’installation et le raccordement des services d’aqueduc et d’égouts.

De plus, les plans et travaux d’aqueduc et d’égouts doivent être conformes à toute disposition réglementaire et règlement qui les concerne.

2.2.5.2 Servitudes de transport d'énergie et de transmission des communications

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

2.2.6 Paiement des taxes

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

2.3 - Délivrance du permis de lotissement

Le fonctionnaire désigné délivre le permis de lotissement seulement si le plan de l'opération cadastrale présentée s'avère conforme aux dispositions réglementaires applicables et, le cas échéant, a été approuvé par le Conseil.

La délivrance du permis de lotissement précède le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec.

2.4 - 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 du plan approuvé pour inscription au cadastre officiel. Ils n'entraînent aucune obligation pour la Municipalité, notamment et non limitativement, envers :

- l'obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat sur le ou les lots concernés. En effet, l'approbation d'un plan ou l'émission d'un permis de lotissement ne signifie en aucun temps qu'il est possible de construire sur le ou les lots concernés;
- l'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;

- l'installation ou l'approbation de l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout par la Municipalité.

2.5 - Cause d'invalidité de l'approbation

L'approbation donnée par le fonctionnaire désigné devient nulle et sans effet, dans une des situations suivantes :

- le plan déposé et enregistré au MERN est différent du plan approuvé par le fonctionnaire désigné;
- le plan n'est pas déposé ni enregistré auprès du MERN dans les six mois suivant l'approbation;
- le plan n'est pas conforme à l'une ou l'autre des dispositions prévues au présent règlement, aux règlements d'urbanisme ou à tout autre règlement comprenant des dispositions liées au lotissement.

CHAPITRE 3 – CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS À LA MUNICIPALITÉ

3.1 - Obligation de cession ou de versement

Le propriétaire du terrain visé par la demande d'opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation du plan et selon la décision du Conseil :

- a) s'engager à céder gratuitement, en signant une promesse de cession, un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du terrain visé par la demande et 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;
- b) verser une somme égale à 10 % de la valeur du terrain visé par la demande;
- c) s'engager à céder gratuitement un terrain, en signant une promesse de cession, et verser un montant qui, ensemble, représentent 10 % de la valeur du terrain visé par la demande.

Rien dans le règlement ne doit être interprété comme obligeant le Conseil à accepter la cession, en sa faveur, d'une superficie de terrain aux fins d'approbation d'une opération cadastrale.

De plus, le Conseil peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par la demande qui appartient au propriétaire et qui est situé dans les limites du territoire de la municipalité. Dans ce cas, l'engagement convenu entre le Conseil et le propriétaire prévaut sur les règles de calcul établies par le présent article.

3.2 - Cas d'exception

L'exigence de cession ou de versement ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. une opération cadastrale visant à créer un terrain destiné à un usage agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, chap. P-41.1), que cette opération n'a pas pour objet de soustraire ce terrain d'une zone agricole ou de

- permettre la réalisation d'un projet autre qu'agricole ou à l'habitation complémentaire à l'usage agricole dans les zones agricoles;
2. une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
 3. la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;
 4. le 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 ;
 5. la 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 ;
 6. 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 érigé sur ledit terrain ;
 7. à l'identification cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé à des fins publiques, de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ;
 8. à une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation ;
 9. à une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquiert ;
 10. 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;
 11. lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès ;
 12. lorsque l'opération cadastrale s'effectue sur un terrain déjà construit contigu à une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3.3 - Calcul de la valeur du terrain

La valeur du terrain aux fins du présent chapitre est considérée à la date de réception par la municipalité de la demande de permis de lotissement. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1. Lorsque le terrain faisant l'objet de la demande de permis constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chap. F-2.1).
2. Lorsque la valeur du terrain faisant l'objet de la demande de permis n'est pas inscrite au rôle d'évaluation, celle-ci doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par le Conseil, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

3.4 - 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.

3.5 - Utilisation du terrain cédé ou de la somme versée

Un terrain cédé pour des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel 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.

La Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou de maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée pour fins de parc, de terrain de jeux et d'espace naturel ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain prévu pour fins de parc, de terrain de jeux et d'espace naturel en vertu de l'application du présent règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains aux fins du présent chapitre ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité.

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

CHAPITRE 4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS

4.1 - Le respect du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme comprend des éléments liés à la gestion de l'urbanisation, à l'ouverture des rues, aux réseaux de circulation et de transport, pour ne nommer que ceux-là. L'ensemble de ces éléments doivent être pris en compte lors de toute ouverture de rue, qu'elle soit nouvelle ou dans le prolongement d'une rue existante.

4.2 - Le caractère public d'une rue

Toute nouvelle rue projetée doit être publique. Cependant, les chemins privés sont permis sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

4.3 - L'ouverture de nouvelles rues

Toute nouvelle rue ou prolongement d'une rue existante doit se faire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, tel que définit au plan d'urbanisme en vigueur.

Cependant, cette restriction ne doit pas avoir pour effet d'empêcher la résolution d'une problématique d'ordre environnemental, fonctionnel et sécuritaire (ex. : bouclage de rues) à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Elle ne doit également pas avoir pour effet d'empêcher la réalisation d'un projet routier public émanant d'un palier gouvernemental supérieur. Les dispositions contenues à tout autre règlement municipal en vigueur doivent être respectées.

4.4 - La conception des rues

4.4.1 Les critères de conception des rues

Toute voie de circulation publique apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être classifiée en référence au tracé et à la fonction prévue au plan d'urbanisme. Le réseau municipal de voies de circulation routière est ordonné et classifié selon les trois catégories suivantes :

- Rue locale (en impasse ou bouclée)
- Rue collectrice
- Artère

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à tenir compte des critères de conception suivants :

a) L'optimisation de l'environnement naturel

Lors de la conception du tracé des rues, la nature du sol doit être analysée et évaluée.

Les nouvelles rues doivent éviter les milieux humides, les tourbières, les terrains marécageux à moins d'avoir obtenu un certificat d'autorisation émis préalablement par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).

Les nouvelles rues doivent également éviter les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis, aux affaissements et à l'érosion.

Elles doivent également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables permettant de creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures publiques.

b) Distance des rue d'un cours d'eau

La distance minimale entre une route et un cours d'eau ou un lac, sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, devra être pour un lot non-desservi et un lot partiellement desservi de soixante (60) mètres, tandis que pour un lot desservi, cette distance devra être de quarante-cinq (45) mètres. La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à vingt (20) mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public.

c) La préservation du couvert forestier

Dans la mesure du possible, le tracé des voies de circulation et l'aménagement de leurs abords doivent éviter les boisés existants et les alignements d'arbres.

d) La prise en compte de la sécurité routière et piétonne

Le Conseil se réserve le droit, lors de la conception des nouveaux projets de lotissement et des nouvelles rues d'exiger la prévision du passage de sentiers cyclo-pédestres afin d'assurer aux piétons et aux cyclistes un itinéraire minimal et sécuritaire vers les destinations les plus fréquentés (commerces, parcs, aire de jeux, espace naturel, école, etc.).

e) La division du projet par phase

Le déploiement des rues projetées doit privilégier un développement graduel par phase de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport au nombre de constructions érigées.

f) L'intégration des rues au réseau existant

Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être continues. Ainsi, les rues doivent être préférablement bouclées, c'est-à-dire rejoindre une autre rue projetée ou existante.

Dans le cas d'un développement par phases, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant un diamètre minimal de 30 mètres.

g) L'intégration du projet de lotissement

Les nouveaux lots créés ne doivent pas laisser de résidu non propice au lotissement, non constructible ou dont les dimensions sont incompatibles avec les dispositions du présent règlement, à moins qu'il y soit prévu le passage de services publics ou l'aménagement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ou lorsque le terrain voisin n'est pas morcelé.

Ainsi, le tracé de toute nouvelle subdivision doit être conçu de façon à ne pas laisser, dans le territoire urbanisé ou à urbaniser, un tel résidu suite à la réalisation du projet ou un

résidu qui ne pourra pas être jumelé ou intégré à un développement futur 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.

4.4.2 Emprise des voies de circulation

Toute rue prévue dans un projet de lotissement doit respecter, la largeur d'emprise prévue au tableau suivant selon la catégorie à laquelle elle appartient.

Tableau 1 : Largeur d'emprise selon la catégorie de la voie publique

| | Minimum | Maximum |
|-----------------|---------|---------|
| Rue locale | 12,5 m | 18 m |
| Rue collectrice | 18 m | 22 m |
| Artère | 20 m | aucun |

4.4.3 Normes pour certains types de rue spécifique

4.4.3.1 La rue en impasse (cul-de-sac)

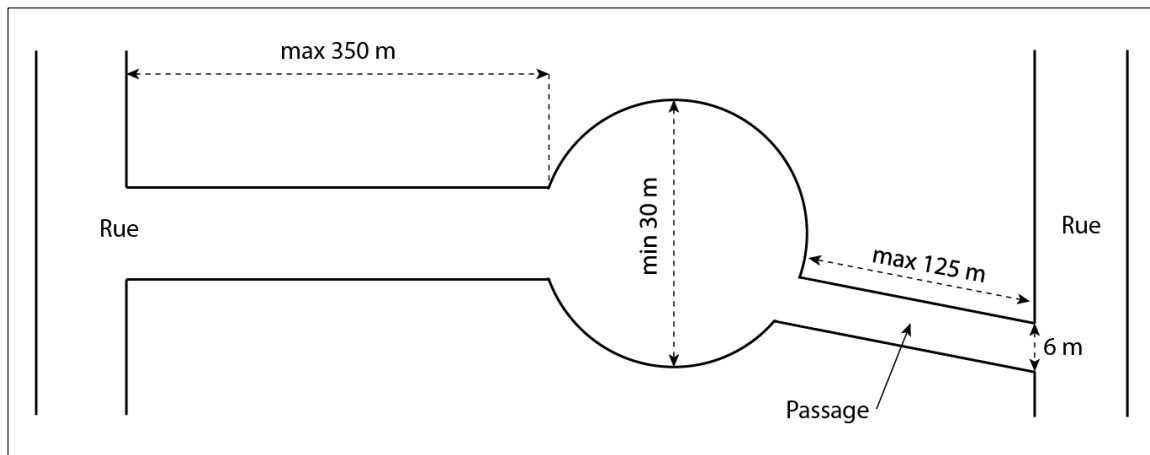
Ce type de rue doit être conçu selon les critères suivants :

- être située sur une rue locale seulement;
- avoir une longueur maximale de 250 m;
- se terminer par un cercle, régulier ou non, aligné ou en retrait, dont le diamètre minimal est fixé à 30 m.

Un terre-plein peut toutefois être prévu au centre du cercle de virage en autant que la largeur libre de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 8 mètres.

La longueur d'une rue en impasse peut être portée à un maximum de 350 mètres s'il est prévu un passage d'une largeur d'emprise d'au moins 6 mètres et d'une longueur d'au plus 125 mètres reliant le cercle de virage de la rue en impasse à une rue voisine; ce passage pouvant permettre la circulation des piétons et, en cas d'urgence, des véhicules.

Croquis 1 – Rue en impasse (cul-de-sac) avec passage

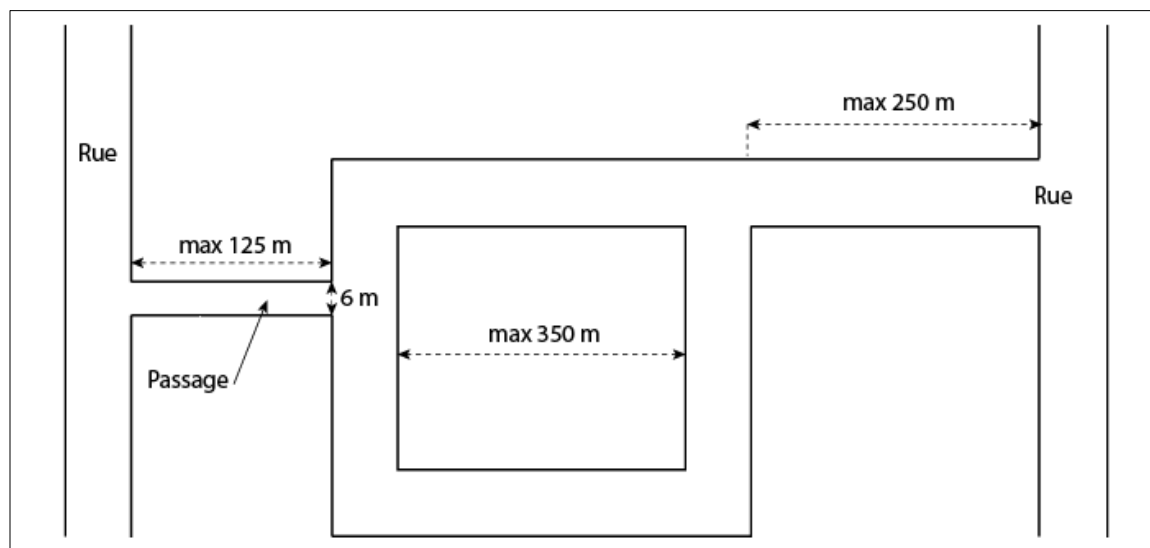


4.4.3.2 La rue en tête-de-pipe

La longueur maximale de la voie d'accès d'une rue se terminant en tête-de-pipe est de 250 mètres. La longueur maximale de l'îlot central d'une tel rue est de 350 mètres, mesuré d'une rue à l'autre. L'îlot central doit également avoir une largeur minimale permettant la création de terrains à construire adjacents par leur ligne arrière et qui respectent les normes minimales du présent règlement.

De plus, un passage d'une largeur d'au moins 6 mètres et d'une longueur d'au plus 125 mètres doit relier la section de rue en tête-de-pipe à une rue voisine; ce passage peut permettre la circulation des piétons et, en cas d'urgence, des véhicules.

Croquis 2 – Rue en tête-de-pipe



4.4.3.3 Les chemins privés

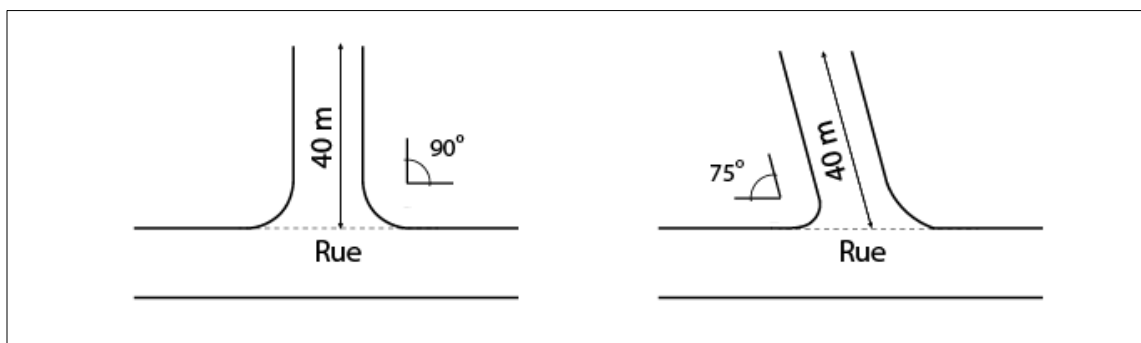
Les chemins privés doivent respecter les critères suivants :

- Apparaître comme chemin ou rue ou droit de passage dans un ou plusieurs titre(s) enregistré(s);
- Avoir une largeur minimale de 6 m;
- Desservir un minimum de 2 lots distincts.

4.4.4 **Intersection des rues**

Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles, autant que possible, avec un angle de 90° sans jamais être inférieur à 75° et de manière à être fonctionnelles et sécuritaires. L'alignement de l'angle de l'intersection doit se prolonger de façon rectiligne sur une longueur minimale de 40 m, mesuré à partir des points d'intersection des lignes d'emprise.

Croquis 3 – Angle d'intersection des rues



Aux intersections, les lignes d'emprises de rue doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal ^{note 1} est généralement fixé comme suit :

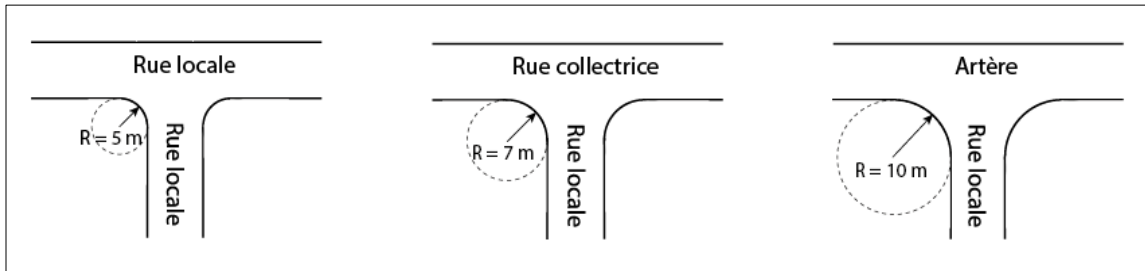
Tableau 2 : Rayon minimal selon le type de rue

| Type de rue | Artère | Collectrice | Locale |
|-------------|--------|-------------|--------|
| Artère | 10 m | 10 m | 10 m |
| Collectrice | 10 m | 7 m | 7 m |
| Locale | 10 m | 7 m | 5 m |

Note 1 : Lorsqu'un angle d'intersection est inférieur ou égal à 80° , le rayon de courbure prévu ci-dessous doit être augmenté de 2 m.

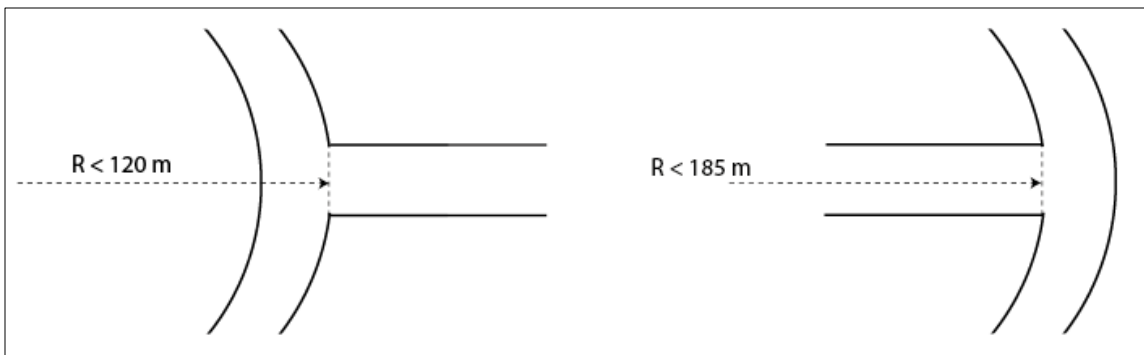
Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc-de-cercle tracé avec le même rayon de courbure.

Croquis 4 – Rayons d'intersection des emprises de rue



Pour des questions de sécurité, les intersections ne doivent pas, autant que possible, être aménagées dans les courbes prononcées. Par exemple, il ne devrait pas y avoir d'intersection à l'intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m ou du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

Croquis 5 – Intersections de rues non permises



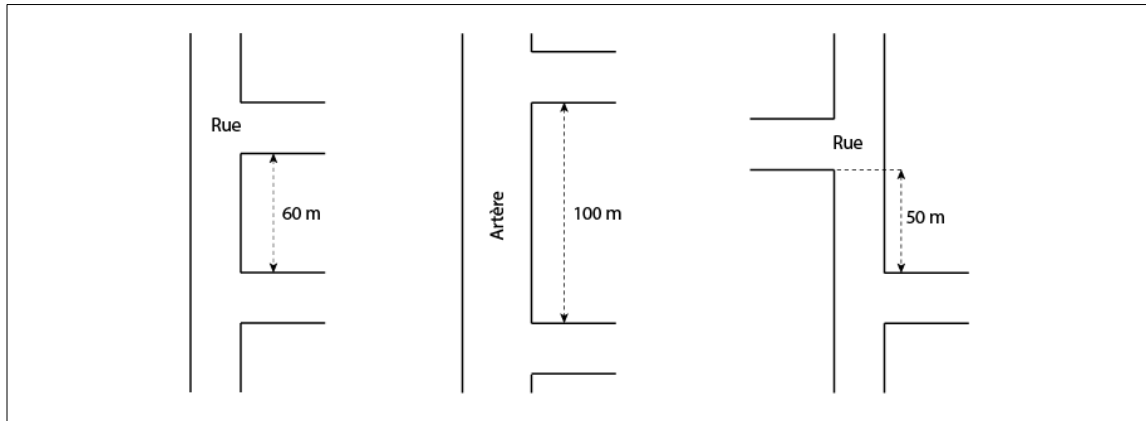
4.4.5 Distance entre les intersections

Lors de la planification des rues, il faut éviter le plus possible les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Les intersections doivent être conçues soient vis-à-vis les unes des autres, soient clairement distancées. Dans tous les cas, la distance minimale ^{note 2} entre deux intersections est établie comme suit :

Note 2 : La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise des rues les plus rapprochées.

- 50 m pour deux intersections décalées et situées de part et d'autre d'une même voie de circulation;
- 60 m pour deux intersections situées sur un même côté de rue locale ou collectrice;
- 100 m pour deux intersections situées sur un même côté d'une artère.

Croquis 6 – Distances entre les intersections



Par ailleurs, le nombre d'intersections sur les artères (ex. : route numérotée, rue Principale, etc.) doit être réduit le plus possible. Toute intersection planifiée en bordure d'une rue numérotée par le ministère des Transports du Québec doit être préalablement approuvée par ce dernier.

4.4.6 Pente de rue

La pente maximale des voies de circulation ne devra pas être supérieure à :

- 8% pour toute rue locale;
- 6% pour toute rue collectrice;
- 5% pour toute artère.

Dans tous les cas, la pente ne doit pas être supérieure à 3% dans les premiers 40 m d'une intersection.

4.4.7 Voie de circulation à proximité des cours d'eau

4.4.7.1 Milieu desservi

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée à moins de 45 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac protégé, soit la tête de la rivière Huron et ses branches.

4.4.7.2 Milieu non desservi et partiellement desservi

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée à moins de 75 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac protégé, soit la tête de la rivière Huron et ses branches.

4.4.7.3 Cas d'exceptions

Les dispositions des articles 4.4.7.1 et 4.4.7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Les voies de circulation projetées dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité avant le 22 novembre 2006;
- b) L'élargissement d'une voie existante;
- c) Les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

4.5 - La conception des sentiers

Les sentiers cyclo-pédestres publics sont très utiles pour permettre aux piétons et aux cyclistes un itinéraire minimal vers les destinations les plus fréquentés lors de la conception des nouveaux projets de lotissement et des nouvelles rues ou lors du redéveloppement d'un secteur. Ceux-ci doivent respecter les normes suivantes :

- Avoir une emprise d'une largeur minimale de 4 mètres ^{note 3};
- Être d'une longueur maximale de 125 mètres lorsque située entre deux rues.

Note 3 : La largeur de l'emprise pourra varier notamment si le terrain visé a été cadastré avant l'adoption du présent règlement, pour tenir compte de l'espace disponible des secteurs déjà construits, de la topographie, du déneigement, des aménagements paysagers, etc. Cependant, en aucun temps l'emprise des sentiers ne peut être inférieure à 3 m.

Par ailleurs, les sentiers cyclo-pédestres sont obligatoires dans les cas suivants :

- une rue en impasse d'une longueur maximale de 350 mètres;
- une rue en tête-de-pipe;
- une rue résidentielle de plus de 400 mètres.

4.6 - La conception des îlots

4.6.1 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot résidentiel peut varier entre 120 mètres minimum et 500 mètres maximum.

Lorsque la longueur d'un îlot excède 400 mètres, au moins un sentier cyclo-pédestre doit traverser l'îlot dans le sens de la largeur. Le sentier doit être situé le plus près possible du centre de l'îlot et répondre aux normes du présent règlement.

4.6.2 Largeur (profondeur) d'un îlot

La largeur d'un îlot, mesurée entre deux rues, doit être suffisante pour permettre la création de terrains à construire adjacents par leur ligne arrière, sauf lorsque l'une des deux rues est grevée d'une servitude de non-accès.

4.6.3 Distribution et raccordement électrique

Lorsque possible, les infrastructures d'utilités publiques aériennes devront être conçus de façon à limiter leurs impacts visuels. Ils pourront notamment, mais non limitativement, être implantés en arrière-lot, être souterrains, prévoir des poteaux et des haubans communs à plus d'un terrain, etc.

CHAPITRE 5 –LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

5.1 - La forme et l'orientation des lots

Dans la mesure du possible, les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90° avec la ligne d'emprise de rue, ou sa tangente dans le cas d'une courbe. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

Dans la mesure du possible, les lots doivent être de forme régulière. Les formes irrégulières sont cependant permises pour les lots d'angles, pour les lots limitrophes à un lot existant, lors de la division d'un lot existant ou pour éviter tout résidu non propice au lotissement lors d'une opération cadastrale.

5.2 - La superficie et les dimensions minimales des terrains

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées selon s'ils sont :

- non desservis (aucun service d'aqueduc et d'égout sanitaire);
- partiellement desservis (un seul service d'aqueduc ou d'égout sanitaire);
- desservis (service d'aqueduc et d'égout sanitaire);
- à proximité d'un cours d'eau.

La superficie minimale et les dimensions minimales pourront également varier 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 terrain.

5.2.1 Normes applicables aux terrains non desservis

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots ou des terrains non desservis sont spécifiées dans le tableau suivant :

Tableau 3 : Normes de dimensions minimales de terrains non desservis

| Type de lot | Largeur minimale (m) | Profondeur minimale (m) | Superficie minimale (m ²) | Largeur d'un lot d'angle (m) |
|---|----------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Lot non desservi | 45 | 60 | 2 800 | +2 |
| Lot non desservi situé à proximité d'un cours d'eau | 45 | 60 | 3 700 | +2 |

5.2.2 Normes applicables aux terrains partiellement desservis

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots ou des terrains partiellement desservis sont spécifiées dans le tableau suivant :

Tableau 4 : Normes de dimensions minimales de terrains partiellement desservis

| Type de lot | Largeur minimale (m) | Profondeur minimale (m) | Superficie minimale (m ²) | Largeur d'un lot d'angle (m) |
|---|--|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Lot partiellement desservi | 22,5 | 60 | 1 400 | +2 |
| Lot partiellement desservi situé à proximité d'un cours d'eau | 25 m (lot non riverain) 30 m (lot riverain) | 60 | 1 875 | +2 |

5.2.3 Normes minimales applicables aux terrains desservis

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots ou des terrains desservis sont spécifiées dans le tableau suivant :

Modifié par 06-21

Tableau 5 : Normes de dimensions minimales de terrains desservis

| Type de construction ou d'usage principal | Largeur minimale (m) | Profondeur minimale (m) | Profondeur minimale d'un lot situé à proximité d'un cours d'eau (m) | Superficie minimale (m ²) | Largeur lot d'angle (m) |
|---|--------------------------------|-------------------------|---|--|-------------------------|
| Unifamiliale isolé | 20 ^{note 4 ou 7} | 27 ^{note 4} | 45 | 600 ^{note 4} | + 2 |
| Construction de type «jumelé» et de type «maison en rangée» Unité non «centrale» | 10 ^{note 5 et 4 ou 7} | 27 ^{note 4} | 45 | 350 ^{note 4 et 5} | + 2 |
| Construction de type «jumelé» et de type «maison en rangée» Unité «centrale» | 7 ^{note 4 et 6} | 27 ^{note 4} | 45 | 220 ^{note 4 et 6} | NA |
| Multifamilial isolé | 23 ^{note 4} | 27 ^{note 4} | 45 | 700 ^{note 4} (ou 150/log) | +2 |
| Habitation collective (chambres) | 23 ^{note 4} | 27 ^{note 4} | 45 | 60/chambre ^{note 4} | + 2 |
| Maison mobile | 14 ^{note 4} | 27 ^{note 4} | 45 | 450 ^{note 4} | + 2 |
| Mini-maison | 13 | 13 | 45 | 185 | + 2 |
| Autres usages | 25 ^{note 4} | 27 ^{note 4} | 45 | 700 ^{note 4} | + 2 |

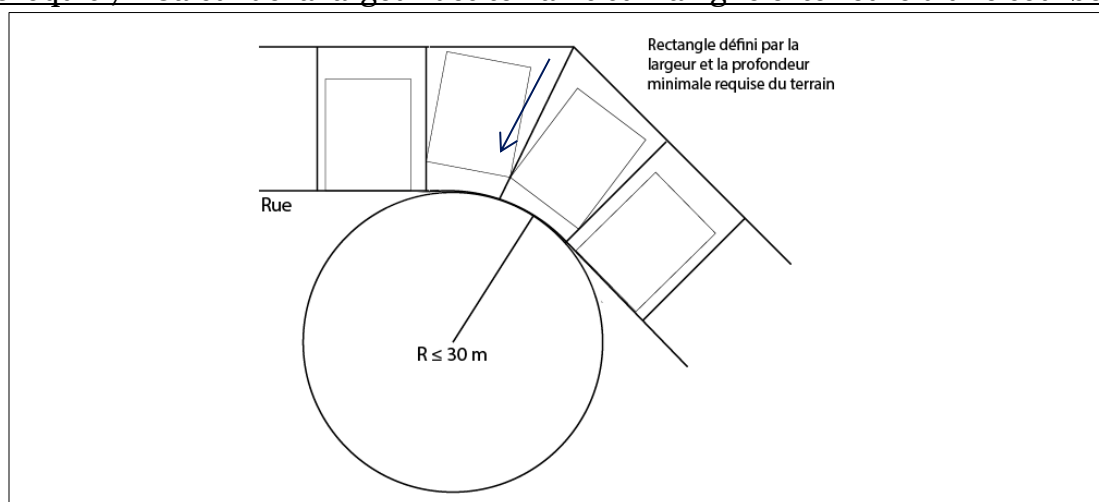
Note 4 : une variation de 5% peut être appliquée une seule fois et pour une seule norme minimale soit la largeur, la profondeur ou la superficie du terrain desservi et non riverain.

Note 5 : exemple pour la construction de 2 unités sur un lot unique
largeur minimale : 10m + 10m = 20 m
superficie minimale : 350m² + 350m² = 700 m²

Note 6 : exemple pour la construction de 4 unités sur un lot unique
largeur minimale : 10m + 7m + 7m + 10m = 34m
superficie minimale: 350m² + 220 m² + 220 m² + 350m² = 1 140 m²

Note 7 : la largeur de tout terrain donnant sur la ligne extérieure d'une courbe d'une rue dont le rayon de courbure est inférieur à 30 m peut être réduite jusqu'à concurrence de 15% par rapport au minimum prescrit. Cependant, le rectangle défini par les normes minimales ci-haut doit pouvoir être inséré dans le terrain dans le sens et l'endroit où la largeur de terrain minimale prescrite est respectée. La superficie minimale doit également être respectée. (Voir croquis 10)

Croquis 7 - Calcul de la largeur des terrains sur la ligne extérieure d'une courbe



5.2.4 Normes applicables à un poste d'essence

Tout poste d'essence localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon la typologie à laquelle il appartient, aux normes prescrites au tableau reproduit ci-après.

Tableau 6 : Normes de dimensions minimales selon de type de construction ou d'usages par rapport à un poste d'essence

| Type de construction ou d'usage | Largeur minimale (m) | Profondeur minimale (m) | Superficie minimale (m ²) |
|---|----------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Poste d'essence | 33,5 | 30 | 1 000 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto ou dépanneur | 45,5 | 30 | 1 500 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto | 51,5 | 30 | 1 600 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service et dépanneur | 51,5 | 30 | 1 700 |
| Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur | 51,5 | 30 | 1 700 |
| Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur | 60,5 | 30 | 2 500 |

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour quatre (4) unités de distribution d'essence ou moins. Pour

chaque unité de distribution d'essence additionnelle à quatre (4), on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

5.2.5 Normes applicables dans le parc industriel (Zones PI)

La norme minimale relative à la superficie des lots ou des terrains desservis dans le parc industriel (zones PI) est de 3500 mètres carrés, et ce, peu importe la nature du projet et du type d'usage projeté.

5.2.6 Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique

Les terrains requis 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 ainsi que les terrains pour les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux sont exemptés des normes minimales de lotissement.

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

5.2.7 Lot partiellement enclavé

Le lotissement d'un lot partiellement enclavé est autorisé uniquement lorsque les caractéristiques physiques du terrain ne permettent pas la réalisation d'un lotissement répondant aux normes du présent règlement. Les caractéristiques physiques sont notamment, mais non limitativement :

- la présence d'un cours d'eau;
- la présence d'un cran rocheux;
- un lotissement existant ne permettant pas l'aménagement d'une rue.

Les normes minimales prévues au présent chapitre s'applique, à l'exception de la largeur du terrain qui ne fait pas référence au «frontage» de celui-ci. L'allée d'accès au terrain ne doit également pas être moindre que six (6) mètres (voir croquis 11).

CHAPITRE 6 – LES PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT, LES TERRAINS DÉROGATOIRES ET LES OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

6.1 - Terrain enregistré

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs acte(s) enregistré(s), pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement de lotissement, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) à la date de l'enregistrement, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.2 - Terrain construit

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- b) le 23 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis.
- c) un seul lot résulte de l'opération cadastrale ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, un seul lot par 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.

6.3 - Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent 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 6.1 et 6.2.

Pour être permise, un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.4 - Modification d'un terrain (situation de fait)

Les limites d'un terrain pouvant bénéficier d'un privilège au lotissement en vertu des articles 6.1, 6.2 et 6.3 peuvent être modifiées pour régulariser une situation de fait si la superficie du terrain demeure la même.

6.5 - 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 affectés et ce, même si le terrain qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire. Cette modification ne doit également pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un usage.

L'agrandissement d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot 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 lot dérogoire 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 lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

Le présent article ne s'applique pas à une opération cadastrale qui vise la création d'un lot à être utilisé comme une infrastructure d'utilité publique.

6.6 - Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas, sauf lorsque certaines variations sont permises, 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.

Est également prohibée toute opération cadastrale qui :

- rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction en vigueur;
- rend dérogoire ou accroît le caractère dérogoire d'un terrain, d'une rue, d'un sentier, d'une construction ou d'un usage;
- laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- a pour effet d'enclaver un terrain (sauf pour le passage des services d'utilité publique).

Malgré les alinéas précédents, un lot sur lequel plusieurs bâtiments principaux sont implantés peut faire l'objet d'une opération cadastrale si l'opération ne rend pas les constructions ni les usages dérogoire au règlement de zonage ou de construction en vigueur. De plus, chacun des lots créés doit avoir une largeur sur rue («frontage») minimale de six (6) m.

6.7 - Construction sur un terrain dérogoire

Un lot créé après l'entrée en vigueur du présent règlement doit, pour faire l'objet d'un permis de construction, être conforme aux dispositions du règlement de lotissement en vigueur et avoir fait l'objet d'un permis de

lotissement en vertu du règlement relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

Cependant, tout terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou tout terrain qui bénéficie des droits et privilèges au lotissement, peut néanmoins être construit, si le projet de construction est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 7 – LES DISPOSITIONS PÉNALES

7.1 - Les procédures, infractions, sanctions et recours

Les dispositions concernant les procédures, les infractions, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme no 05-17* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 8 – LES DISPOSITIONS FINALES

8.1 Entrée en vigueur

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

Adopté à Laurier-Station,
MRC de Lotbinière, ce 1^{er} mai 2017

Mme Pierrette Trépanier
Maire

M. Frédéric Corneau
Directeur-général, secrétaire-
trésorier

ANNEXES

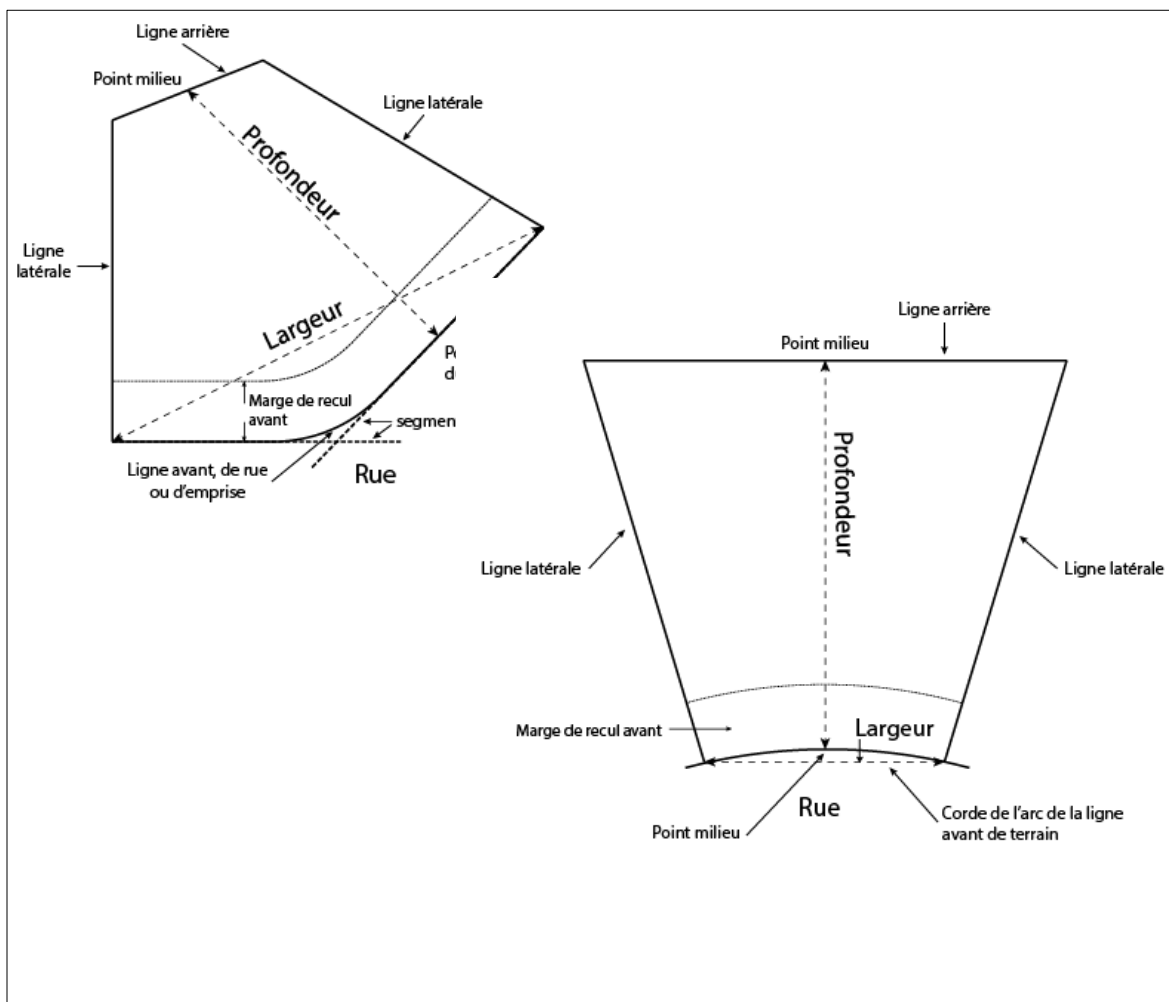
ANNEXE 1 – MÉTHODE DE CALCUL DES DIMENSIONS D'UN TERRAIN

La largeur minimale d'un terrain ou le frontage correspond généralement à la distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne d'emprise de rue.

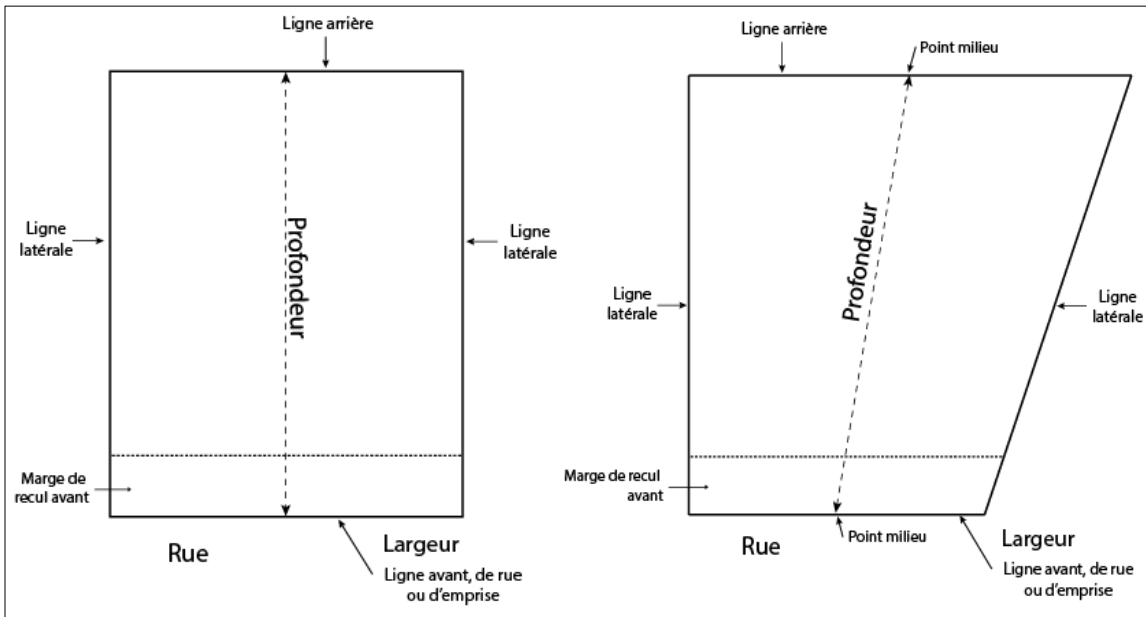
La profondeur minimale d'un terrain correspond à la distance mesurée en ligne droite entre le point milieu de la ligne avant du terrain ou du segment et le point milieu de la ligne arrière du terrain.

Le calcul des dimensions d'un terrain se fait comme suit :

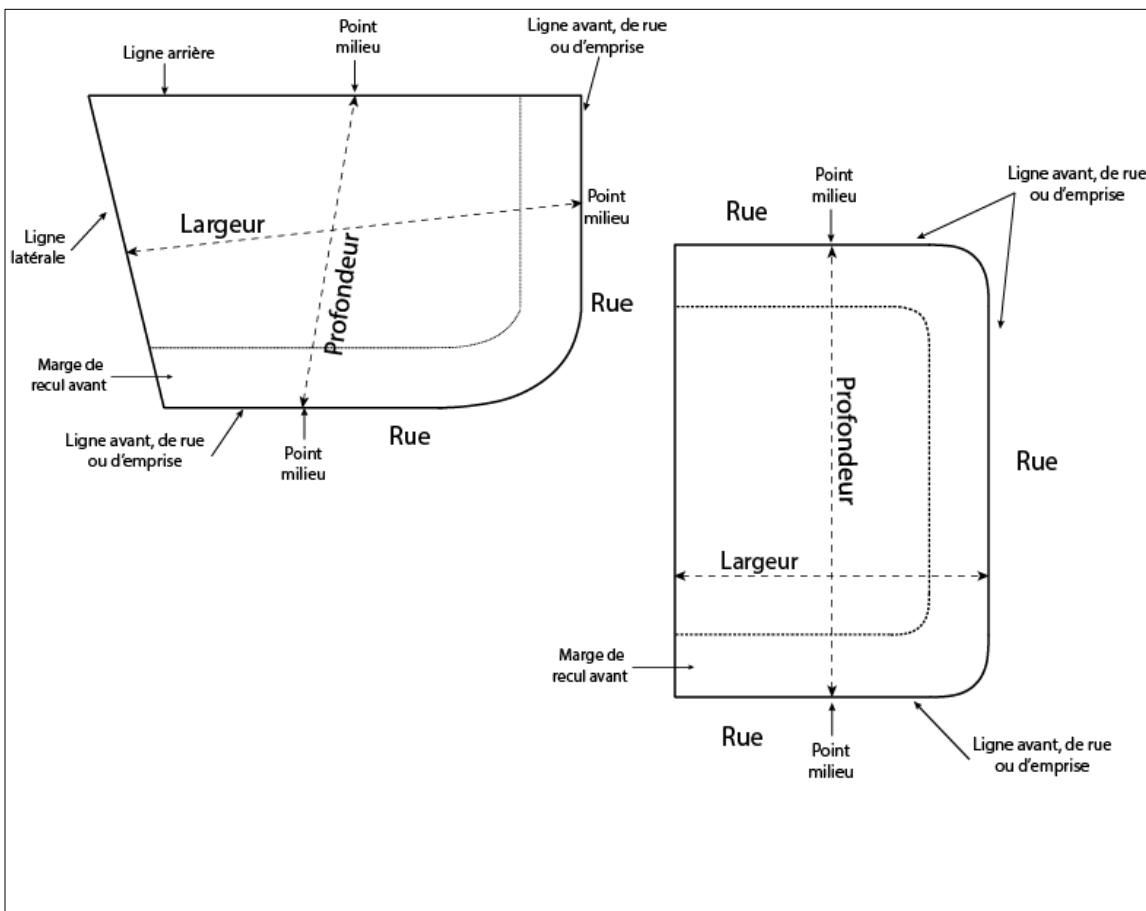
Croquis 8 - Terrains dont la ligne avant est courbe



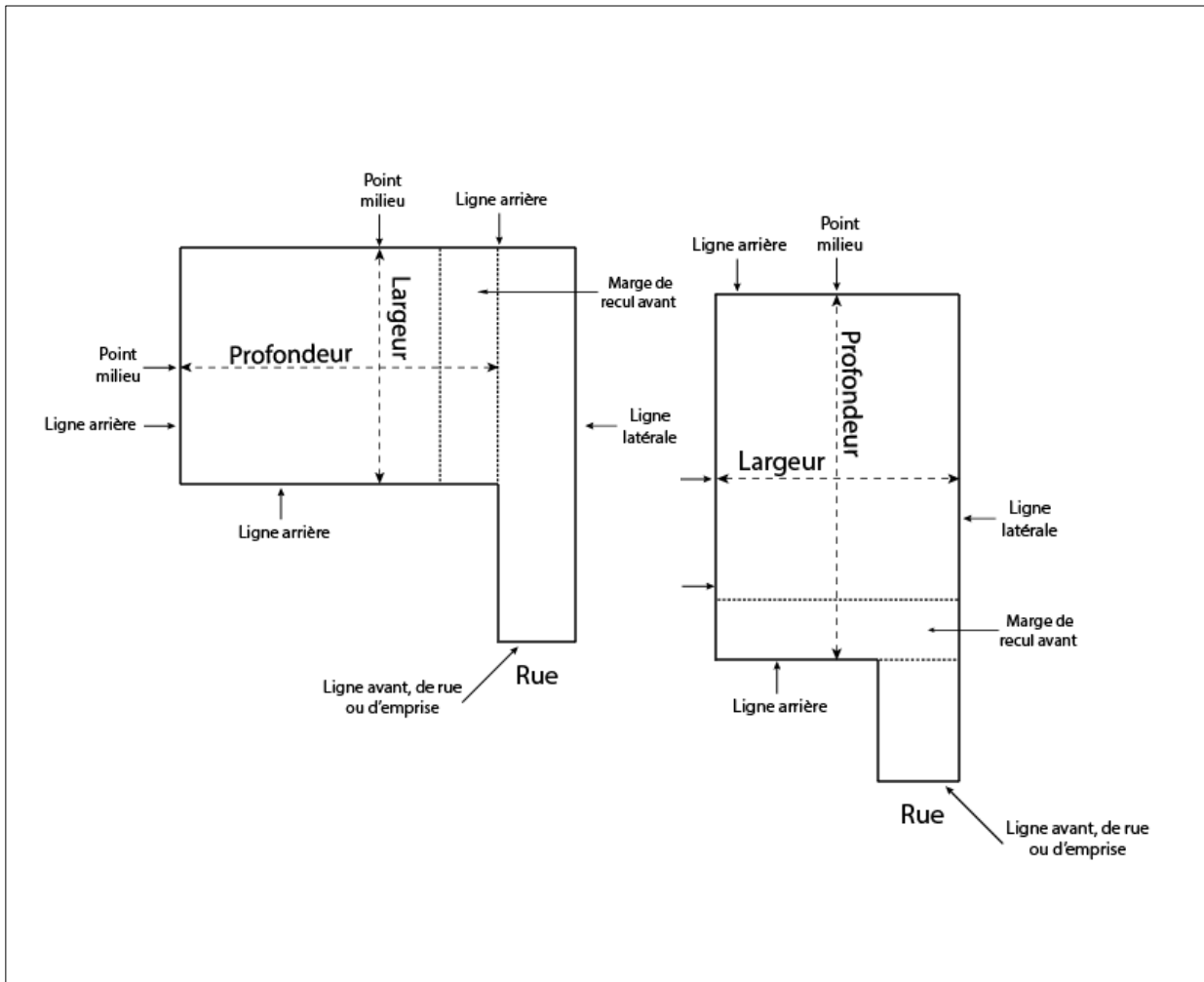
Croquis 9 – Terrains intérieurs



Croquis 10 – Terrains d'angle



Croquis 12 – Terrains partiellement enclavé



Croquis 13 – Cours et lignes de terrains

