



Entrée en vigueur :
21 décembre 2007

Municipalité de Sainte-Sabine

Règlement de lotissement numéro 2007.07.292

Numéro du règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'adoption	Date du certificat de conformité MRC	Date de l'entrée en vigueur
2012-06-340	2012-05-24	2012-09-10	2012-09-24	2012-09-24
2012-09-345	2012-09-10	2012-12-03	2012-12-18	2012-12-18
2014-12-365	2014-12-17	2015-03-02	2015-03-18	2015-03-18
2017-07-394	2017-07-03	2017-10-02	2017-10-24	2017-10-24

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1 Dispositions déclaratoires.....	1
1 Titre du règlement.....	1
2 Règlements abrogés.....	1
3 Territoire assujéti.....	1
4 Validité.....	1
5 Domaine d'application.....	1
SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1
6 Application du règlement et pouvoir d'inspection.....	1
7 Infractions et peines.....	2
8 Poursuites pénales.....	2
9 Recours civil.....	2
SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
10 Interprétation du texte.....	2
11 Tableaux, plans, graphiques et symboles.....	3
12 Interprétation en cas de contradiction.....	3
13 Préséance.....	3
14 Renvois.....	3
15 Dimensions et mesures.....	3
16 Terminologie.....	3
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
17 Plan de l'opération cadastrale.....	4
18 Plan de morcellement.....	4
19 Conformité au règlement.....	4
20 Cession de rues.....	4
21 Conditions supplémentaires relatives à la cession des rues.....	4
22 Rues cadastrées.....	5
23 Accès à une rue existante.....	5
24 Parcs, terrains de jeux et maintien d'un espace naturel.....	5
25 Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain.....	5
26 Localisation du terrain ou du lot à être cédé.....	6
27 Sentier pour piétons, droits de passage et servitudes.....	6
28 Taxe municipale.....	6
29 Enregistrement de l'opération cadastrale.....	7
30 Effet de l'approbation d'une opération cadastrale.....	7
31 Restrictions aux opérations cadastrales.....	7
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.....	8
32 Largeur des rues.....	8
33 Rues projetées ou prolongement d'une rue existante.....	8
34 Tracé en fonction de la topographie.....	8
35 Courbe de raccordement des intersections.....	8
36 Rue sans issue.....	8
37 Virages, angles d'intersection et visibilité.....	9
38 Tracé des rues en fonction de leur proximité d'un cours d'eau et d'un lac.....	9
39 Tracé des rues en fonction de leur proximité d'une emprise de chemin de fer.....	9

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	9.1
40	Dimensions minimales des terrains par zone 9.1
40.1	Dispositions spécifiques aux zones SSB-01, SSB-02, SSB-04, SSB-06, SSB-07A, SSB-07B, SSB-08..... 9.1
40.2	Dispositions spécifiques à la zone SSB-03 9.1
41	Dimensions minimales des terrains non desservis 10
42	Dimensions minimales des terrains partiellement desservis 10
43	Dimensions minimales des terrains entièrement desservis..... 11
44	Dimensions minimales des terrains non desservis situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac..... 11
45	Dimensions minimales des terrains partiellement desservis à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac 11
46	Dimensions minimales des terrains entièrement desservis à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac..... 11
47	Dispositions supplémentaires concernant les dimensions minimales des terrains situés à proximité d'un cours d'eau..... 12
48	Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics 12
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION.....	13
49	Largeur des îlots 13
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....	14
50	Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 19 juin 1984 14
51	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis..... 14
52	Entrée en vigueur 15

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est cité sous le titre " Règlement de lotissement " et porte le numéro 2007.07.292.

2 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Le Règlement de lotissement numéro 90-07-185 et ses amendements sont abrogés.

3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Sainte-Sabine.

4 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

5 DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- a) D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- b) D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec;
- c) D'une opération d'annulation ou de correction.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

6 APPLICATION DU RÈGLEMENT ET POUVOIR D'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est exécuté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir l'inspecteur en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

7 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1) Pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2) En cas de récidive, d'une amende de 600 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a duré l'infraction.

8 POURSUITES PÉNALES

Le conseil autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

9 RECOURS CIVIL

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

11 TABLEAUX, PLANS, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

12 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent:

- a) entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;

13 PRÉSÉANCE

Lorsqu'on dénote une quelconque incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la plus générale.

Il en est de même lors d'une restriction ou une interdiction. Advenant le cas, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

14 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

15 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (SI).

16 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens retrouvé au présent règlement. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il s'entend dans le sens qui lui est donné à l'annexe A du règlement de zonage.

17 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan d'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

18 PLAN DEMORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain, situé dans une zone autre que la zone agricole reconnu au décret adopté en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrales est projetée.

19 CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

20 CESSION DE RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire, l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque et/ou privilège.

La municipalité peut exiger, si elle accepte la cession de l'assiette des rues proposées, d'avoir des plans détaillés des fondations de rue, signés par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec.

L'achat de l'assiette des rues proposées par la municipalité se fait entre le 15 juin et le 15 septembre de chaque année.

21 CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES À LA CESSION DES RUES

Lorsqu'un promoteur pour un développement ou autre souhaite construire une rue pour vendre ou céder à la municipalité, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1) aviser, avant le début des travaux, la municipalité afin que l'inspecteur en bâtiment visite les lieux et fixe une date pour l'exécution des travaux ;

- 2) les travaux doivent être effectués sous la surveillance de l'inspecteur. Lors de l'acheminement de la pierre et de l'épandage, l'inspecteur peut, s'il le juge nécessaire, diriger les camions à un pesage de contrôle ;
- 3) l'empierrement doit être compact, composé de pierre d'une grosseur de 0,56 millimètres et fait sur une surface de 8 mètres de large et avoir une épaisseur de 20 centimètres. La pierre doit respecter les normes du ministère du Transport du Québec;
- 4) les fossés doivent être nettoyés avant l'achat de la rue;
- 5) l'achat des rues par la municipalité se fait entre le 15 juin et le 15 septembre.

22 RUES CADASTRÉES

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

23 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

24 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, le conseil exige du propriétaire du terrain :

- 1) de céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 5 % de la superficie du site et qui a été identifié par résolution du conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont le propriétaire est habilité à faire cette cession ou;
- 2) dans tout autre cas, de verser une somme égale à 5 % de la valeur du site ou;
- 3) de céder un terrain et de verser une somme dont la valeur totale est égale à 5 % de la valeur du site.

Pour l'application du paragraphe précédent, le site considéré ne comprend que le ou les lot(s) qui entraînent une augmentation du nombre de lots.

25 CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé :

- 1) est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement;
- 2) est exclu du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
- 3) sauf dans les cas visés au paragraphe 4° la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;

4) la valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources;

5) le rôle d'évaluation foncière de la municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1);

6) dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

26 LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ

Pour l'application des articles 24 et 25, le terrain à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site mais qui fait partie du territoire de la municipalité.

27 SENTIER POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié, aux frais du cédant, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres, pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Les superficies ainsi cédées font partie intégrante des 5 % prévus pour fins de parcs au présent règlement.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égout, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

28 TAXE MUNICIPALE

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

29 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

30 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur en bâtiment d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

31 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1) elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 2) elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 3) elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain ;
- 4) elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction.

31.1 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Ajouté par 2017-07-394

Lors de l'étape de la planification, tout site visé par un projet de développement doit faire l'objet d'une caractérisation environnementale.

Tout projet de développement, tout tracé de voie de circulation ou toute construction de nouvelle voie de circulation doit être planifié et réalisé de manière à tenir compte des milieux naturels présents tels les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte de 30 % et plus et en identifiant les mesures de protection, lorsqu'applicable.

32 LARGEUR DES RUES

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues collectrices doivent avoir une largeur minimale de 20 mètres et les voies locales doivent avoir une largeur minimale de 18 mètres.

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues privées doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres.

33 RUES PROJETÉES OU PROLONGEMENT D'UNE RUE EXISTANTE

Modifié par 2012-09-345

Un projet de lotissement impliquant la création de trois lots ou plus, l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante devra être soumis à la municipalité pour approbation et devra respecter les critères suivants :

- 1) les rues projetées doivent s'intégrer au réseau municipal existant ;
- 2) les rues projetées doivent être hiérarchisées de façon à assurer une circulation fluide et à permettre à la circulation locale d'avoir un accès rapide à une rue collectrice ;
- 3) l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante ne doit pas favoriser la circulation de transit sur le réseau local ;
- 4) une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante ne doit pas avoir un tracé rectiligne ou en ligne droite sur plus de 250 mètres ;
- 5) le tracé des rues projetées doit tenir compte des contraintes naturelles et anthropiques du territoire ;
- 6) les rues projetées doivent s'intégrer aux parcs et réseaux récréatifs existants ou futurs ;
- 7) Toute nouvelle rue privée ou publique, ou prolongement d'une rue privée ou publique existante est interdite à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants.

34 TRACÉ EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

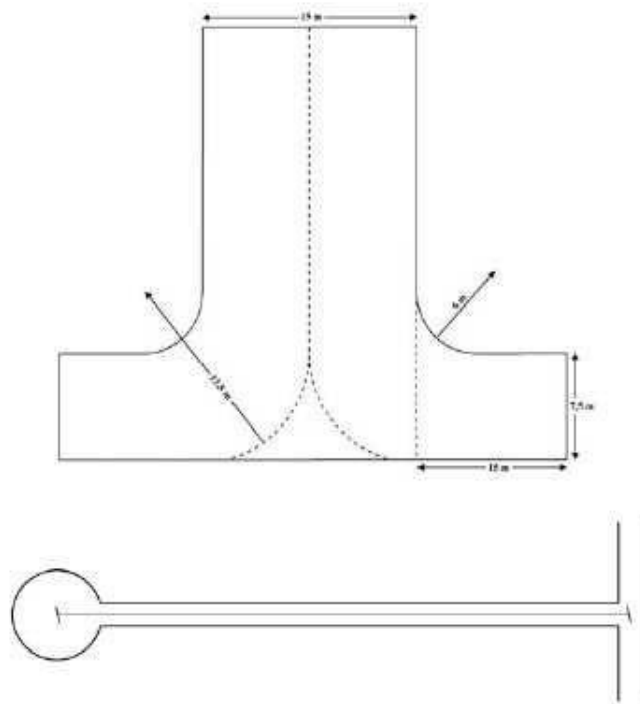
Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 mètres ne doivent pas être inférieures à un demi pour cent, ni supérieures à 10 % sauf sur une longueur de 60 mètres où elles peuvent atteindre 10 %. La pente d'une rue dans une distance de 18 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser trois pour cent.

35 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimum de six mètres.

36 RUE SANS ISSUE

La longueur maximale d'une rue sans issue, est établie à 200 mètres mesurés jusqu'au cercle de virage. Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage d'au moins 30 mètres de diamètres, d'un « T » de virage ou d'une « Tête de pipe ». La longueur totale de la section en cul-de-sac d'une rue doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage ou du « T » de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.



37 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent les intersections doivent être à angle droit (90 degrés). L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 20 mètres.

L'axe d'intersection de deux rues donnant sur une même rue doit être à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres calculées entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

38 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LEUR PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU ET D'UN LAC

Aucune rue ne doit être construite en bordure des cours d'eau et des lacs à moins de 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux dans les zones dotées des services d'aqueduc et d'égout et à moins de 75 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux dans les zones non dotées ou partiellement dotées de services d'aqueduc ou d'égout sanitaire à l'exception des embranchements construits pour l'accès à une plage, d'une marina, un débarcadère, un quai et la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

39 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LEUR PROXIMITÉ D'UNE EMPRISE DE CHEMIN DE FER

Lorsque des rues sont adjacentes à l'emprise d'un chemin de fer, leur axe doit être distant d'au moins 50 mètres des limites des voies ferrées.

Dans un tel cas, le terrain sis entre les deux emprises, doit rester libre de toutes constructions et être cédé à la municipalité au même titre que les rues et doit être aménagé afin de servir de zone tampon.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

40 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PAR ZONE

Modifié par 2012-06-340, 2014-12-365

Les dimensions des terrains par zone doivent être conformes aux spécifications du tableau ci-dessous :

Zones	Superficie minimale (m ²)	Frontage simple minimum (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
R1-10, R1-11, R1-12, Mix-01, Mix-02, Mix-03, Mix-04, R5-14, R5-15, C2-01, C3-02, C3-03, C5-04, I1-21, I1-22, P-01, P-02, P-03, SSB-01, SSB-02, SSB-04, SSB-07B, SSB-08	3000 m ²	50	50
A-01, A-02, A-03, A-04, SSB-03, SSB-06	5000 m ²	60	60
SSB-07A	10 000 m ²	60	60

Lorsqu'une norme du tableau ci-dessus entre en conflit avec les dimensions minimales des terrains non desservis à proximité ou non d'un cours d'eau ou d'un lac, les exigences les plus élevées s'appliquent.

Lorsqu'un terrain se situe dans deux zones différentes dans lesquelles les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des terrains sont différentes, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées applicables.

40.1 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES SSB-01, SSB-02, SSB-04, SSB-06, SSB-07A, SSB-07B ET SSB-08

Ajouté par 2014-12-365

Dans les zones SSB-01, SSB-02, SSB-04, SSB-06, SSB-07A, SSB-07B et SSB-08 sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots, et ce sans autorisation préalable de la CPTAQ, ou à des fins agricoles ou forestières.

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front de chemin, d'une largeur d'au moins 15 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares avant morcellement.

40.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE SSB-03

Ajouté par 2014-12-365

Dans la zone SSB-03 le morcellement n'est pas autorisé sauf pour le cas suivant :

Le morcellement à des fins d'échanges de superficie entre unités foncières contiguës sans créer de nouvelle unité foncière supplémentaire que celles existantes au 19 avril 2011.

41 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS

Tout terrain non desservi par un réseau d'égout ou un réseau d'aqueduc et d'égout doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale (m ²)	Frontage simple minimal (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
3 000	50	50

42 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est desservi par l'égout doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale (m ²)	Frontage simple minimal (m)
1 500	25

43 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS ENTIÈREMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est entièrement desservi par un service d'aqueduc et d'égout doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale	Largeur minimale
1 000 m ²	20 m

44 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Modifié par 2012-09-345

Tout terrain non desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ~~ou dans le même bassin versant~~ et à moins de 300 m d'un lac, doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale	Profondeur minimale
4 000 m ²	100 m	75 m	40 m

45 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Modifié par 2012-09-345

Tout terrain partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ~~ou dans le même bassin versant~~ et à moins de 300 m d'un lac, doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale	Frontage double minimal pour les lots riverains	Frontage double minimal pour les lots non riverains	Profondeur moyenne minimale
3 000 m ²	60 m	50 m	75 m

46 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS ENTIÈREMENT DESSERVIS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Modifié par 2012-09-345

Tout terrain partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ~~ou dans le même bassin versant~~ et à moins de 300 m d'un lac, doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur moyenne minimale
1 000 m ²	20 m	45 m

~~47 — DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES CONCERNANT LES DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU~~

~~Abrogé par 2012-09-345~~

~~Les normes minimales de lotissement édictées aux articles 44 à 46 s'appliquent à tout terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier et non pas d'un cours d'eau à débit intermittent.~~

48 DIMENSIONS D'UN LOT OU D'UN TERRAIN ACCUEILLANT DES SERVICES PUBLICS

Malgré toute indication contraire dans ce règlement, lorsqu'un usage ne nécessite pas de système d'approvisionnement en eau, ni système d'évacuation des eaux usées, occupe ou est destiné à occuper un lot ou un terrain, les dimensions exigées à la grille des usages et des normes ne s'appliquent pour cet usage.

Les usages visés par cet article sont notamment les usages suivants, ou ceux s'y apparentant :

- a) les antennes de communication, incluant les sites cellulaires;
- b) les enseignes;
- c) les kiosques postaux ou sites de distribution du courrier;
- d) les voies de circulation;
- e) les services publics;
- f) les parcs et espaces verts;
- g) les servitudes publiques.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

49 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions réglementant les dimensions des terrains du présent règlement.

Cette largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

50 PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS LE 19 JUIN 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard:

1) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, 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 actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone 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;

2) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que 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 alinéas précédents s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée;

3) 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 morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des points a) et b) du premier paragraphe du présent article.

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.

51 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un terrain dérogatoire protégé par des droits acquis peut être agrandi ou modifié si cette modification ou cet agrandissement n'a pas pour effet de le rendre plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions prises distinctement.

52 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Maire

Directrice générale