

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT #2021-225

PROJET DE RÈGLEMENT



Xx xxx 2021

ÉQUIPE DE TRAVAIL

Conseil municipal

M. Gaétan Ménard, Maire
M. Benjamin Bourcier, Conseiller
M. Martin Couillard, Conseiller
M. Martin Dumaresq, Conseiller

M. Jacques Giroux, Conseiller
M. Guy Lemieux, Conseiller
M. Mathieu Mercier, Conseiller

Comité consultatif d'urbanisme

M. Germain Gendron, Président
M. Benjamin Bourcier, Conseiller
M. Jacques Giroux, Conseiller

M. Éric Germain
M. Gilles Normandeau

Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois

Mme Ginette Prud'homme

Directrice générale et Secrétaire-trésorière

Mme Leanza Tagliabracchi

Responsable de l'aménagement du territoire et de l'émission des permis

CARTOGRAPHIE

Service d'aménagement du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
Section 1 – Disposition déclaratoires	1
1. Titre du règlement	1
2. Territoire assujetti	1
3. Domaine d'application.....	1
4. Lois et règlements	1
5. Validité	1
6. Remplacement.....	2
Section 2 – Dispositions interprétatives.....	2
7. Tableaux, graphiques et symboles	2
8. Unités de mesure	2
9. Règles de préséance des dispositions	2
10. Règles d'interprétation	2
Section 3 – Terminologie	3
11. Terminologie.....	3
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES.....	4
Section 1 – Dispositions administratives.....	4
12. Administration du présent règlement	4
Section 2 – Dispositions pénales.....	4
13. Infraction et pénalité.....	4
CHAPITRE 3 – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE. 5	5
Section 1 – Disposition générales.....	5
14. Cession des voies de circulation	5
15. Paiement des taxes municipales	5
16. Servitudes d'utilité publique	5
17. Ajout, prolongement ou modification de voie de circulation	5
18. Zone agricole permanente.....	5
Section 2 – Cotisation pour fins de parc, de terrains de jeux et d'espaces naturels	6
19. Obligation de contribuer	6

20.	Détermination de la contribution	6
21.	Contribution exigible	6
22.	Secteur central	7
23.	Terrains exemptés	7
24.	Établissement de la valeur du terrain	7
25.	Cession antérieure.....	7
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION		8
26.	Dispositions générales	8
27.	Distances minimales d'un cours d'eau	8
28.	Pente des rues	8
29.	Largeur des emprises	8
30.	Virages, angles et intersections.....	9
31.	Géométrie des intersections	10
32.	Espacement des intersections	10
33.	Rue en cul-de-sac	11
34.	Rue en tête-de-pipe	12
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS		13
35.	Longueur des ilots	13
36.	Orientation des ilots	13
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS		14
Section 1 – Dispositions générales		14
37.	Forme de lot.....	14
38.	Lot dont la ligne avant est concave.....	14
Section 2 – <i>Dispositions relatives aux dimensions des lots</i>		14
39.	Lot en milieu desservi	14
40.	Lot en milieu partiellement desservi.....	14
41.	Lot en milieu non desservi	15
42.	Exceptions et dispositions particulières	15
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		16
43.	Définition d'un lot dérogoaire	16
44.	Lot dérogoaire protégé par droits acquis	16
45.	Agrandissement d'un lot dérogoaire	16

46.	Droit au cadastre d'un terrain non construit	16
47.	Droit au cadastre d'un terrain construit.....	16
48.	Privilège au cadastre d'un résidu de terrain	17

Projet de règlement

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1 – Disposition déclaratoires

1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois ».

2. Territoire assujetti

Le règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois.

3. Domaine d'application

Sur le territoire de Saint-Étienne-de-Beauharnois, on ne peut procéder à une opération cadastrale qu'en conformité avec le présent règlement.

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

- 1° De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) et toute correction subséquente requise à la suite d'une omission ou d'une erreur survenue lors de la production d'un tel plan ;
- 2° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil;
- 3° D'une opération cadastrale d'annulation ou de correction de lot.

4. Lois et règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Toute personne doit respecter, en plus des dispositions du présent règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. Validité

Le Conseil de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois adopte le présent Règlement de zonage dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du Règlement de zonage continueraient de s'appliquer.

6. Remplacement

Le règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 2002-128 et tous ses amendements.

Section 2 – Dispositions interprétatives

7. Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

8. Unités de mesure

Toute mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

9. Règles de préséance des dispositions

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut.
- 3° En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut.
- 4° En cas d'incompatibilité entre une grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions à l'intérieur du présent règlement, ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

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

10. Règles d'interprétation

Le présent règlement doit être interprété en tenant compte des règles suivantes :

- 1° Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante.
- 2° L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
- 3° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- 4° Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- 5° Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.

- 6° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».
- 7° Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Section 3 – Terminologie

11. Terminologie

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans le chapitre des dispositions interprétatives du règlement sur les permis et certificats en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini audit règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Projet de règlement

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

Section 1 – Dispositions administratives

12. Administration du présent règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

Section 2 – Dispositions pénales

13. Infraction et pénalité

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction qui est passible d'une amende d'un montant minimal de 400 \$ et d'au plus 1000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 800 \$ et d'au plus 2000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1200 \$ et d'au plus 4000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE 3 – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Section 1 – Disposition générales

14. Cession des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de la voie de circulation doit être conforme aux dispositions du règlement et faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession. L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

Les emprises de voies de circulation doivent être cédées par acte notarié. Tous les frais liés à la cession sont à la charge du propriétaire cédant.

15. Paiement des taxes municipales

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

16. Servitudes d'utilité publique

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics. L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

Les servitudes doivent être cédées par acte notarié. Tous les frais liés à la cession sont à la charge du propriétaire cédant.

17. Ajout, prolongement ou modification de voie de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui implique l'ajout, le prolongement ou la modification d'une ou plusieurs voies de circulation, le propriétaire doit déposer et faire approuver par le conseil municipal le plan conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

18. Zone agricole permanente

À l'intérieur de la zone agricole permanente, lorsque requis par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé, sauf si le lotissement visé par ce plan a fait l'objet de l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec

Section 2 – Cotisation pour fins de parc, de terrains de jeux et d'espaces naturels

19. Obligation de contribuer

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est assujettie à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, à l'exception d'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots qui n'entraînent aucune augmentation du nombre de lots.

20. Détermination de la contribution

Sur réception d'une demande de permis assujettie à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, le fonctionnaire désigné présente le dossier au conseil municipal pour que ce dernier détermine dans chaque cas si la contribution doit être effectuée par une cession de terrain, le versement en argent ou une combinaison de ceux-ci.

Lorsque le type de contribution a été déterminé par le conseil municipal, le fonctionnaire désigné en informe le requérant.

Dans le cas où le projet visé est assujéti à une cession de terrain, le fonctionnaire désigné transmet au requérant la résolution indiquant l'emplacement choisi par le conseil municipal. 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 Ville. Dans le cas d'une entente conclue pour un terrain « hors-site », cette entente convenue entre les parties prime sur toute superficie maximale prévue aux articles 21 et 22.

21. Contribution exigible

Sous réserve des articles 22 et 23, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale 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;
- 2° Verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° À la fois, s'engager à céder gratuitement à la Municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Municipalité un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Les rives, cours d'eau, zones inondables et milieux humides ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la superficie à céder prévue au premier alinéa.

22. Secteur central

Nonobstant l'article 19, le conseil peut exiger la cession d'un terrain d'une superficie équivalant à plus de 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, si ce terrain :

- 1° Est situé dans le secteur central de la municipalité ; et
- 2° Constitue, en tout ou en partie, un espace vert.

La superficie du terrain devant être cédée à la Municipalité ne peut excéder 40% de la superficie du terrain visé. Si le conseil exige à la fois la cession d'un terrain et le versement d'une somme, le montant versé ne doit pas excéder 10% de la valeur du terrain visé.

Le secteur central de la municipalité correspond au périmètre urbain, tel qu'il apparaît au plan annexé au Règlement du plan d'urbanisme.

23. Terrains exemptés

Les articles 19 et 20 ne s'appliquent pas à la partie du site ou à l'égard d'un lot :

- 1° Qui constitue l'assiette d'un bâtiment principal existant; ou
- 2° Qui est utilisé et destiné à des fins agricoles.

24. Établissement de la valeur du terrain

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa des articles 21 et 22, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Lorsque, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale 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 aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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).
- 2° Lorsque le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

25. Cession antérieure

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, sauf dans les cas d'un projet de redéveloppement, est exclue du calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé en vertu des articles 21 et 22.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

26. Dispositions générales

Au présent chapitre, le terme « rue » employé désigne toute voie de circulation publique ou privée telle une rue, une avenue, un boulevard, un chemin, un rang ou une route.

27. Distances minimales d'un cours d'eau

L'emprise de toute rue doit être située à une distance minimale de :

- 1° 45 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, en milieu desservi;
- 2° 60 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, en milieu partiellement desservi ou non desservi.

Les distances minimales prévues au premier alinéa ne s'appliquent pas à une rue qui traverse un cours d'eau.

Les distances minimales prévues au premier alinéa peuvent être réduite :

- 1° À 20 mètres, si l'espace compris entre la rue et le plan d'eau est destiné à des fins de parc public ;
- 2° À 15 mètres, pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes, seulement lorsque l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait l'objet d'aucune construction.

28. Pente des rues

La pente longitudinale d'une rue doit être inférieure à 6 %.

Une pente supérieure à celle prescrite au premier alinéa peut être autorisée si un rapport rédigé par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, spécialiste en la matière, en établit le bien-fondé. Dans ce cas, la pente maximale peut être augmentée jusqu'à 12 %.

Malgré les deux premiers alinéas, la pente d'une rue ne peut, en aucun cas, excéder 5 % dans un rayon de 30 m d'une intersection.

29. Largeur des emprises

La largeur de toute emprise doit être supérieure ou égale à la largeur minimale inscrite au tableau suivant, selon le type de voie de circulation.

Voies de circulation	Largeur de l'emprise
Sentier piétonnier et cyclable	5 mètres
Rue résidentielle, locale ou de desserte	15 mètres
Rue collectrice	18 mètres
Voie principale, artère ou boulevard	20 mètres

Prolongement d'une rue existante	12 mètres
----------------------------------	-----------

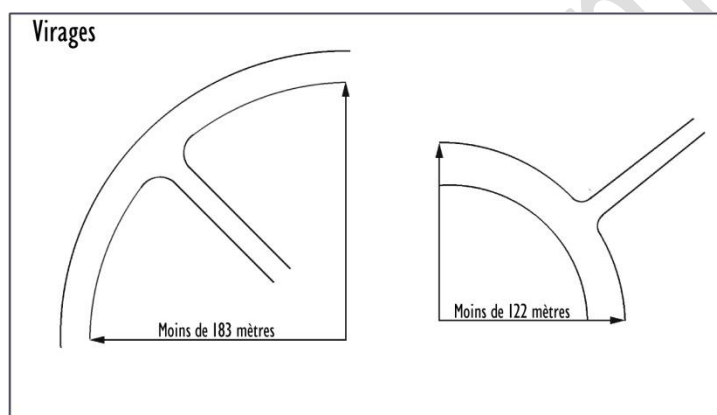
30. Virages, angles et intersections

Le rayon intérieur d'une courbe de rue ne doit pas être inférieur à :

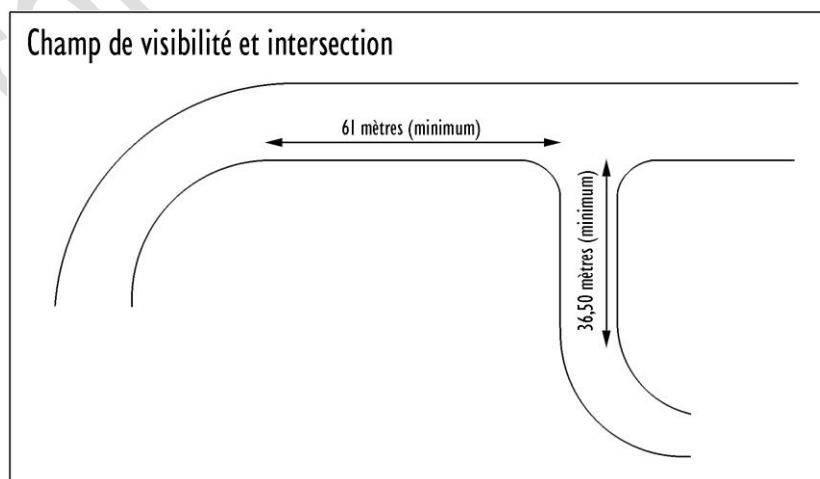
- 1° 10 m pour une rue de moins de 20 m d'emprise.
- 2° 30 m pour une rue de 20 m d'emprise.
- 3° 90 m pour une rue de plus de 20 m d'emprise.

Il est interdit d'aménager une intersection aux endroits suivants :

- 1° Du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 183 m.
- 2° Du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 122 m.



Toute intersection sur une rue dont l'emprise a une largeur de 20 mètres ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 61 mètres. Toute intersection sur une rue dont l'emprise a une largeur de moins de 20 m, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36,50 mètres.



31. Géométrie des intersections

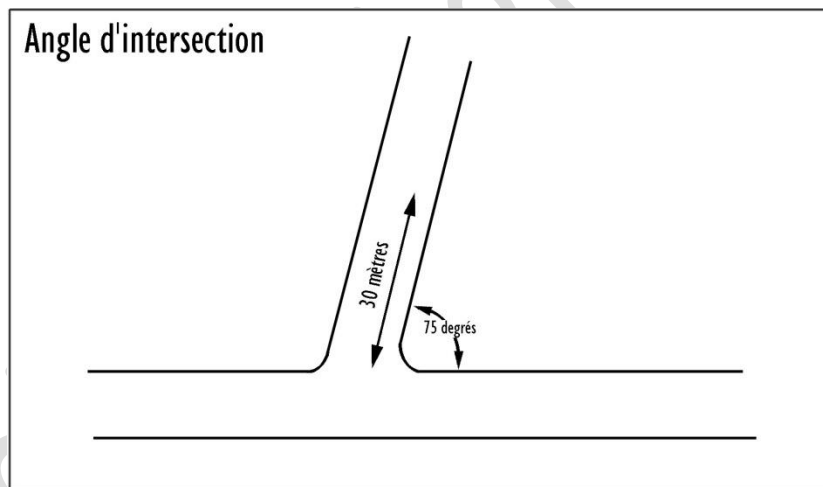
L'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit.

Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 15° est permise. L'angle formé par deux rues à une intersection ne doit pas être inférieur à 75 degrés.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un arc de cercle d'un rayon intérieur minimum déterminé comme suit :

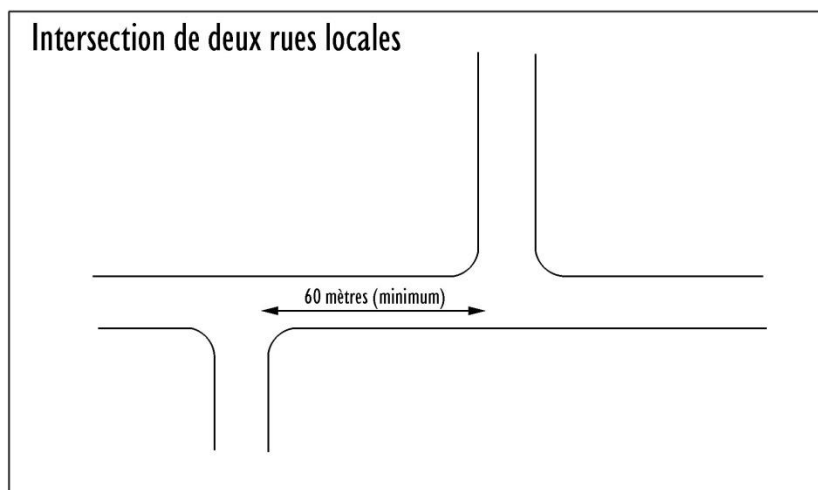
- 1° Le rayon intérieur minimum est de 4,5 m lorsque les rues formant l'intersection sont deux rues locales.
- 2° Le rayon intérieur minimum est de 6 m lorsque les rues formant l'intersection sont une rue locale et une rue collectrice.
- 3° *Le rayon intérieur minimum est de 10 m dans tous les autres cas.*

L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

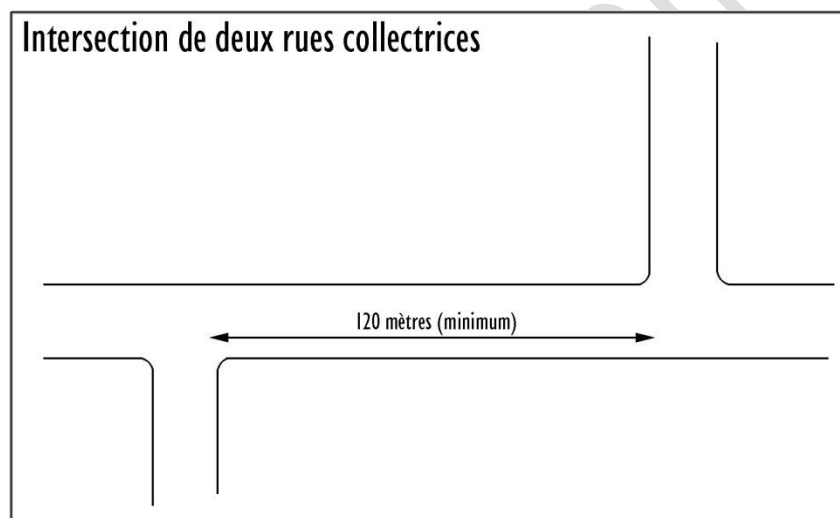


32. Espacement des intersections

Les axes de deux (2) intersections de rues locales, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 60 mètres les unes par rapport aux autres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.



Les axes de deux (2) intersections de rues collectrices, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 120 mètres calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

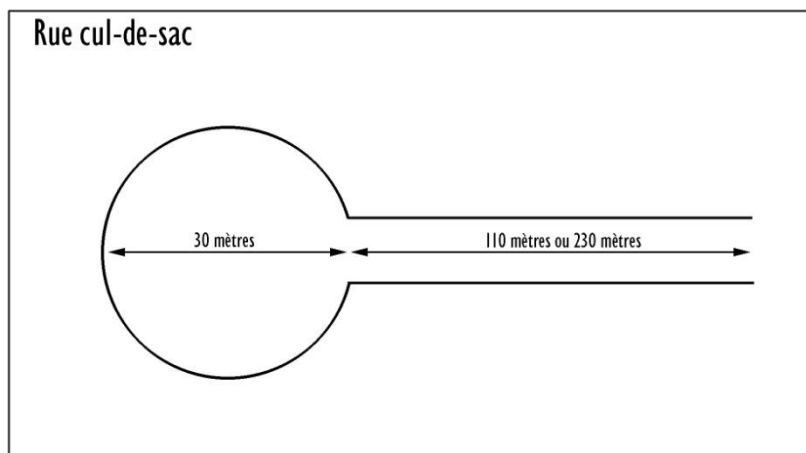


33. Rue en cul-de-sac

La longueur d'un tronçon de rue en cul-de-sac ne peut excéder 110 m. Toute rue en impasse doit se terminer par un cercle de virage ayant un diamètre minimal de 30 m.

La longueur d'une rue en cul-de-sac est mesurée entre l'intersection de la rue et le prolongement de la ligne d'emprise du cercle de virage

La longueur d'un tronçon de rue en cul-de-sac peut être supérieure à 110 m, sans excéder 230m, lorsqu'un sentier piétonnier d'une largeur de 5 m relie le cercle de virage à rue voisine.



34. Rue en tête-de-pipe

La longueur maximale de la voie d'accès d'une rue se terminant en tête-de-pipe est de 270 m.

La longueur de la section de rue en tête-de-pipe, mesurée au centre de l'emprise doit être inférieure à 850 m, excluant la voie d'entrée. Un passage piétonnier doit relier la section de rue en tête-de-pipe à une rue voisine.

Projet de règlement

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

35. Longueur des ilots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 135 mètres, ni supérieure à 360 mètres. La longueur maximale peut être portée à 500 mètres si un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 5 mètres traverse l'îlot dans le sens de sa largeur. Le sentier doit être situé à une distance du centre de l'îlot inférieure au dixième de la longueur de l'îlot.

36. Orientation des ilots

Les îlots adjacents à une route régionale doivent être parallèles à celle-ci.

Projet de règlement

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

Section 1 – Dispositions générales

37. Forme de lot

Un lot doit être de forme régulière.

Est considéré de forme régulière un lot qui est de forme et de dimensions telles qu'il soit possible d'y insérer complètement un rectangle dont les dimensions sont les suivantes :

- 1° Une largeur correspondant à 70 % de la largeur minimale prescrite pour le lot ;
- 2° Une profondeur correspondant à 90 % de la profondeur minimale prescrite pour le lot.

38. Lot dont la ligne avant est concave

Pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la mesure de la ligne de lot avant doit être supérieure ou égale à 60% de la largeur minimale prescrite pour ce lot.

Section 2 – Dispositions relatives aux dimensions des lots

39. Lot en milieu desservi

En milieu desservi, selon la situation d'un lot, la superficie et les dimensions de ce lot ne peuvent être inférieures à celles prescrites au tableau suivant :

Situation	Superficie	Largeur	Profondeur
Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac	1000 m ²	20 m	45 m
Tout autre lot	1000 m ²	20 m	40 m

40. Lot en milieu partiellement desservi

En milieu partiellement desservi, selon la situation d'un lot, la superficie et les dimensions de ce lot ne peuvent être inférieures à celles prescrites au tableau suivant :

Situation	Superficie	Largeur	Profondeur
Lot riverain	1875 m ²	30 m	60 m
Lot non riverain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac	1875 m ²	25 m	40 m
Lot desservi par un égout municipal et un puits privé situé à 30 m ou plus de tout autre puits	1000 m ²	20 m	40 m
Tout autre lot	1393 m ²	22,8 m	40 m

41. Lot en milieu non desservi

En milieu non desservi, selon la situation d'un lot, la superficie et les dimensions de ce lot ne peuvent être inférieures à celles prescrites au tableau suivant :

Situation	Superficie	Largeur	Profondeur
Lot riverain	3700 m ²	45 m	60 m
Lot non riverain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac	3700 m ²	45 m	45 m
Tout autre lot	2787 m ²	45 m	45 m

Pour un terrain enclavé entre deux (2) terrains sur chacun desquels un bâtiment principal est érigé, la largeur minimale est réduite à 42 mètres.

Pour un terrain faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole avant le 9 novembre 1978 et pouvant bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaissent les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la superficie minimale est réduite à 2500 m² et la largeur minimale est réduite à 40 mètres.

42. Exceptions et dispositions particulières

Un lot est considéré être situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau si une proportion de 25% ou plus de la superficie de ce lot se trouve à moins de 100 mètres de ce cours d'eau.

Les exigences minimales prévues au présent chapitre ne s'appliquent pas :

- 1° à un terrain destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées;
- 2° à un terrain riverain destiné à des fins de parc, de terrain de jeu ou d'espace naturel.

Les profondeurs prescrites au présent chapitre ne s'appliquent pas à un lot riverain faisant front sur une route perpendiculaire au cours d'eau. Cependant, pour ce lot, la largeur minimale exigée pour ce lot est majorée de la largeur de la rive

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

43. Définition d'un lot dérogoire

Un lot dérogoire est un lot qui n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement.

44. Lot dérogoire protégé par droits acquis

Un lot dérogoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

45. Agrandissement d'un lot dérogoire

La superficie d'un lot dérogoire peut être agrandie dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

46. Droit au cadastre d'un terrain non construit

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 14 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 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 applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et;
- 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.

47. Droit au cadastre d'un terrain construit

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 du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1° Le 14 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, et;
- 2° Le 14 avril 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

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.

48. Privilège au cadastre d'un résidu de terrain

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° 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 de l'un des deux cas d'exception mentionnés ci-haut.

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.

Projet de règlement

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS FINALES

49. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Projet de règlement