



VILLE DE LAC-SERGENT

Règlement de lotissement
Numéro 313-14

plania



TABLE DES MATIÈRES

	Page
1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1 Titre et numéro du règlement	3
1.2 Territoire assujetti	3
1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme.....	3
1.4 Principes généraux d'interprétation	3
1.5 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles	3
1.6 Unités de mesure	4
1.7 Structure du règlement.....	4
1.8 Terminologie	4
1.9 Validité du règlement	4
2.0 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
2.1 Domaine d'application.....	5
2.2 Présentation d'un plan-projet de lotissement.....	5
2.3 Conditions générales préalables à l'approbation	5
2.3.1 Cession de rues	5
2.3.2 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels à la Ville.....	6
2.3.3 Indication des servitudes sur un plan	6
2.3.4 Couverture d'un plan-projet de lotissement	7
2.3.5 Paiement des taxes municipales	7
2.3.6 Conditions relatives aux servitudes d'accès au lac Sergent pour les lots non-riverains	7
2.4 Conditions spécifiques préalables à l'approbation pour un projet de lotissement de plus de 6 lots.....	7
2.4.1 Règle générale.....	7
2.4.2 Engagement du propriétaire à réaliser une étude environnementale.....	9
2.4.3 Dispositions liées aux conclusions de l'étude environnementale	9
2.4.4 Contre-expertise environnementale	10
2.5 Effet de l'approbation d'un plan-projet relatif à une opération cadastrale ou de l'émission d'un permis de lotissement	10
2.6 Cause d'invalidité de l'approbation.....	11
3.0 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS.....	12
3.1 Les rues, sentiers de piétons et voies d'accès	12
3.1.1 Classification.....	12
3.1.2 Emprise.....	12



3.1.3	Pente longitudinale.....	12
3.1.4	Intersection	13
3.1.5	Cul-de-sac	14
3.1.6	Sentier de piétons	15
3.1.7	Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier 15	
4.0	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	17
4.1	Orientation des terrains.....	17
4.2	Superficie et dimensions minimales	17
4.2.1	Normes générales.....	17
4.2.2	Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis.....	17
4.2.3	Modalité particulières en matière de lotissement applicables aux zones forestières	18
4.2.4	Normes d'exception	18
4.3	Opérations cadastrales prohibées.....	19
4.3.1	Rue, sentier de piétons, parc ou autre espace public.....	19
4.3.2	Construction et terrain dérogatoires	19
4.4	Modification d'un lot dérogatoire.....	19
5.0	PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	21
5.1	Généralité	21
6.0	DISPOSITIONS FINALES	22
6.1	Abrogation et remplacement	22
6.2	Entrée en vigueur.....	22



**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAC-SERGENT**

RÈGLEMENT NUMÉRO 313-14

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Séance extraordinaire du Conseil municipal de la Ville de Lac-Sergent tenue le 26 juin 2014, à 16h30, au 1525, chemin du Club-Nautique à laquelle sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE : Denis Racine

ET LES CONSEILLERS : Mario Émond
Hélène Michaud
André Métivier
François Garon

tous membres du Conseil et formant quorum.

Il fut adopté ce qui suit :

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Portneuf est entré en vigueur le 9 mars 2009, suite à la signification d'un avis à cet effet par la ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire ;

CONSIDÉRANT QUE l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que les municipalités ont un délai de deux ans pour adopter tout règlement de concordance pour se conformer aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC et aux dispositions du document complémentaire ;

CONSIDÉRANT la prolongation de délai accordée par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'occupation du territoire en vertu de l'article 239 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour l'adoption du plan et de la réglementation d'urbanisme révisés ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Lac-Sergent peut procéder à l'adoption de son règlement de lotissement selon la procédure prévue aux articles 124 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE ledit règlement de lotissement est réalisé en conformité avec le plan d'urbanisme de la Ville de Lac-Sergent;



CONSIDÉRANT QUE le règlement de lotissement vise également à remplacer le règlement de lotissement numéro 123 ainsi que ses amendements respectifs ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion au présent règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 17 mars 2014 ;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été adopté à la séance du conseil tenue le 17 mars 2014 ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation portant sur le projet de règlement de lotissement s'est tenue le 14 avril 2014 ;

CONSIDÉRANT QU'une copie du présent règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la présente séance, que tous les membres présents déclarent avoir lu le règlement et qu'ils renoncent à sa lecture ;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce Conseil et ledit Conseil ordonne et statue, ainsi qu'il suit, savoir :



1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement », identifié sous le numéro 313-14.

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Lac-Sergent.

1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le Règlement de lotissement numéro 313-14 constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

1.4 Principes généraux d'interprétation

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

1.5 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.



1.6 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI).

Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètre) valent comme s'ils étaient au long récités.

1.7 Structure du règlement

<u>1.0 TITRE DU CHAPITRE</u>	Chapitre
<u>1.1 Titre de la section</u>	Section
Texte	Alinéa
<u>1.1.1 Titre de l'article</u>	Article
Texte	Alinéa
1)	Paragraphe
a)	Sous-paragraphe

1.8 Terminologie

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 314-14 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.9 Validité du règlement

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Ainsi, si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.



2.0 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 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), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

2.2 Présentation d'un plan-projet de lotissement

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur municipal un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

2.3 Conditions générales préalables à l'approbation

2.3.1 Cession de rues

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager à céder gratuitement l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publique. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil municipal et la cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire.

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



Aux fins du présent règlement, toute opération cadastrale relative à une nouvelle rue destinée à desservir plus d'un terrain constructible doit être publique selon une entente à intervenir entre la Ville de Lac-Sergent et le promoteur.

2.3.2 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels à la Ville

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, verser à la Ville, à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, une somme correspondant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie de 10 % du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

Le Conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

2.3.3 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou d'utilités privées ou publiques.



2.3.4 Couverture d'un plan-projet de lotissement

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à la section 2.2, présenter un plan-projet de morcellement couvrant une portion de territoire plus large que le terrain visé par l'opération cadastrale, permettant ainsi de visualiser son implantation dans le milieu environnant.

2.3.5 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3.6 Conditions relatives aux servitudes d'accès au lac Sergent pour les lots non-riverains

À moins que le lot ou la partie de lot qui fait l'objet d'une demande de lotissement soit riverain au lac Sergent ou riverain du côté sud de la piste cyclable ou qu'il ne bénéficiait avant le lotissement d'une servitude d'accès, de plage, de quaiage ou autres au lac Sergent, tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la Ville, par lettre adressée au Conseil ou par acte notarié, à ne pas accorder de telles servitudes réelles ou personnelles en faveur des nouveaux lots créés par le projet de lotissement sur quelques fonds servants que ce soit ou à tout propriétaire ou résident de ces lots, ainsi qu'à leurs invités.

2.4 Conditions spécifiques préalables à l'approbation pour un projet de lotissement de plus de 6 lots

2.4.1 Règle générale

- 1) Tout plan-projet de lotissement soumis à la Ville, est assujéti à l'obligation pour le propriétaire de démontrer que les ouvrages, constructions ou usages qui seront



réalisés suite au lotissement n'auront pas pour effet d'augmenter la concentration de phosphore dans le lac Sergent;

- 2) Cette obligation ne concerne que les plans-projets de lotissement qui comprennent la création de plus de six lots sur une période de cinq ans;
- 3) En ce cas, le plan-projet de lotissement devra être accompagné d'un plan d'ensemble décrivant la totalité du terrain appartenant au propriétaire, ses intentions de développement sur ces terrains, ainsi que les phases de ce développement pour les cinq prochaines années.

Nonobstant ce qui précède, un lotissement de six lots supplémentaires est autorisé à partir du lot 4 173 933 du cadastre du Québec et ce, sans qu'il soit nécessaire pour le propriétaire, compte tenu que ses lotissements antérieurs dépasse le nombre de six en cinq ans, d'avoir à se conformer aux études environnementales et mesures correctrices prévues par le présent règlement. Cependant, cinq des six lots ainsi subdivisés ou créés ne devront pas faire l'objet de construction, ni de demande de permis de construction avant le 15 avril 2011. Le délai de 5 ans pour les prochains lotissements de ce propriétaire ou ses successeurs se calcule à compter du 15 avril 2011;

- 4) Dans la comptabilisation des lots contenus dans un plan-projet de lotissement pouvant être soumis aux études environnementales en vertu du présent article, on ne tient pas compte des lots grevés d'une servitude de non-construction en faveur de la Ville de Lac-Sergent pour une durée minimale d'au moins 5 ans, ainsi que des lots non constructibles;
- 5) Pour les fins de l'application du présent article, le mot propriétaire inclut tous les auteurs du propriétaire requérant le lotissement depuis le 19 janvier 2008, ainsi que toute personne ou corporation qui lui sont liée au sens des lois fiscales canadiennes. Ainsi, dans le calcul des six lots sur une période de cinq ans, on devra tenir compte de tout lotissement obtenu par tout propriétaire au sens précédemment mentionné sur l'immeuble faisant l'objet de la demande de lotissement, et un changement de propriétaire n'aura pas pour effet de donner plus de droits au nouveau propriétaire qu'au propriétaire originaire.



2.4.2 Engagement du propriétaire à réaliser une étude environnementale

Pour l'application de l'article précédent, le plan-projet de lotissement soumis à la Ville doit être accompagné d'un rapport d'expertise environnementale réalisé par un professionnel compétent et comporter minimalement les éléments suivants :

- 1) l'apport supplémentaire en phosphore susceptible d'être acheminé dans le lac Sergent lié au lotissement, aux nouvelles constructions pouvant être implantées sur les lots, ainsi que les usages pouvant y être exercés;
- 2) l'ensemble des moyens qui seront mis en oeuvre pour contrer l'apport supplémentaire de phosphore résultant du territoire ainsi aménagé. Ces moyens comprennent notamment l'installation d'un système tertiaire avec déphosphatation pour les installations septiques et d'aménagements pour contenir ou recueillir ou minimiser les émissions de phosphore diffus. À cette fin, l'objectif recherché par le présent règlement est de réduire cet apport de phosphore au maximum afin qu'il se rapproche le plus possible de la norme de 5,5 kilogrammes par kilomètre carré par année (coefficient d'exportation de phosphore d'un territoire forestier non-aménagé);
- 3) une conclusion claire quant à la possibilité de réaliser les constructions et usages projetés sans augmenter la concentration de phosphore dans le lac Sergent et le cas échéant, les mesures qui doivent être mises en place ou les modifications qui doivent être apportées au projet afin de réduire au maximum, compte tenu des meilleurs moyens technologiques disponibles, les déversements de phosphore produits ou générés par les constructions lors de leur implantation sur les lots créés, ainsi que pendant l'exercice des usages potentiels.

2.4.3 Dispositions liées aux conclusions de l'étude environnementale

- 1) Si le rapport d'expertise environnementale conclut que la réalisation des ouvrages, constructions ou usages projetés suite au plan-projet de lotissement est susceptible d'augmenter l'apport de phosphore dans le lac Sergent au-delà de la norme de 5,5 kilogrammes par kilomètre carré par année et que les moyens à prendre pour le contrer ne sont pas réalisables ou que le propriétaire refuse de les réaliser, le permis de lotissement doit être refusé par la Ville;
- 2) Si le rapport d'expertise environnementale conclut que des modifications sont possibles et peuvent être apportées au projet afin de ne pas augmenter ou risquer d'augmenter



la concentration de phosphore dans le lac Sergent, ces modifications doivent être intégrées au plan-projet de lotissement pour être approuvées par la Ville;

- 3) Si le rapport d'expertise environnementale conclut que des mesures doivent être mises en place lors de la réalisation des aménagements projetés pour éviter une augmentation de la concentration de phosphore dans le lac Sergent, le propriétaire doit s'engager, comme condition préalable à l'approbation du plan-projet de lotissement, à réaliser les travaux recommandés, notamment à l'égard de l'installation de systèmes tertiaires avec déphosphatation pour les installations septiques et d'aménagements pour contenir ou recueillir ou minimiser les émissions de phosphore diffus et, le cas échéant, à assujettir la vente des immeubles compris dans le plan-projet à des clauses contractuelles visant à obliger les futurs propriétaires à mettre en place les mesures recommandées dans le rapport d'expertise environnementale.

2.4.4 Contre-expertise environnementale

Si la validité des informations ou des conclusions contenues à l'intérieur du rapport d'expertise environnementale soulève des doutes, la Ville peut, dans les 60 jours du dépôt du plan-projet de lotissement, demander une contre-expertise à un professionnel compétent de son choix. Les frais de cette contre-expertise seront alors à la charge du propriétaire.

2.5 Effet de l'approbation d'un plan-projet relatif à une opération cadastrale ou de l'émission d'un permis de lotissement

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

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

- 1) l'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés et ne signifie en aucun temps la possibilité de construction;



- 2) l'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation pour la Ville 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;
- 3) l'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

2.6 Cause d'invalidité de l'approbation

L'approbation donnée par la Ville devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- 1) le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan préalablement approuvé;
- 2) le plan de cadastre n'est pas déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.



3.0 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS

3.1 Les rues, sentiers de piétons et voies d'accès

3.1.1 Classification

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, soit les rues locales, les collectrices et les artères.

3.1.2 Emprise

Toute rue ou voie d'accès prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, les dimensions d'emprise ci-après prescrites :

- 1) rue locale et voie d'accès : 15 à 20 mètres;
- 2) rue collectrice : 20 à 30 mètres;
- 3) artère : plus de 30 mètres.

3.1.3 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues aux autres alinéas de cet article, toute rue ou voie d'accès doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente maximale ci-après prescrite :

- 1) rue locale et voie d'accès : 10 %;
- 2) rue collectrice : 6 %;
- 3) artère : 5 %.



Nonobstant les normes énoncées au précédent alinéa, dans un rayon de 30 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

Dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2 %, sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

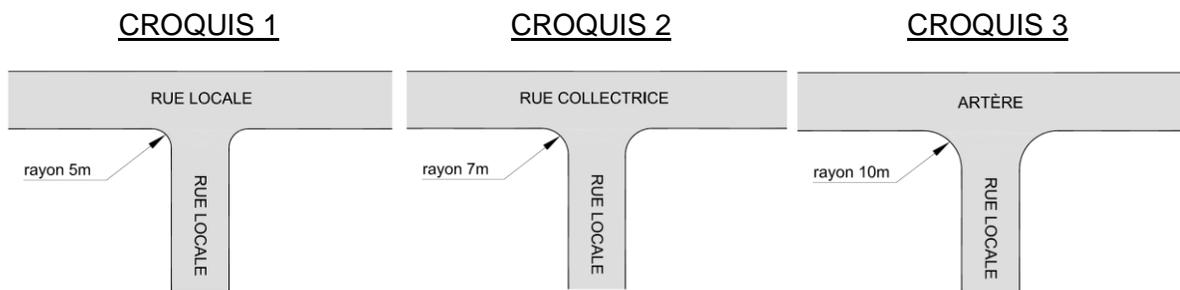
Toutefois, sur le chemin des Hêtres (lots 3 515 797, 3 515 804, 3 515 803, 3 515 802 et 3 515 765 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf) la pente maximale autorisée peut être augmentée de 5%, plutôt que 2%, sur une longueur n'excédant pas 285 mètres.

3.1.4 Intersection

L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

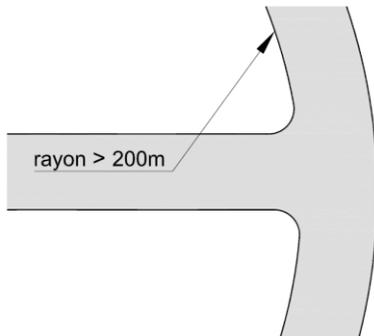
- 1) lorsqu'il s'agit de 2 rues locales : 5 mètres (croquis 1);
- 2) lorsque l'une des rues est une collectrice : 7 mètres (croquis 2);
- 3) lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres (croquis 3).



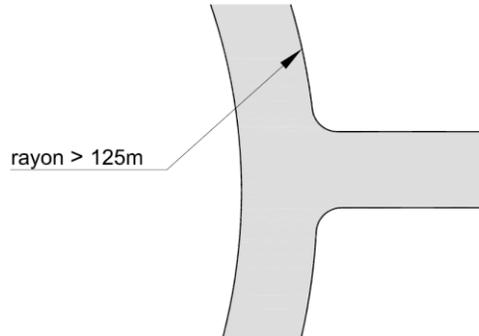


Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une voie de circulation dont le rayon est de moins de 200 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 125 mètres (croquis 4 et 5).

CROQUIS 4

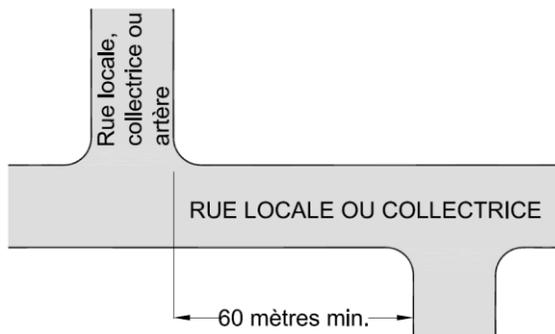


CROQUIS 5

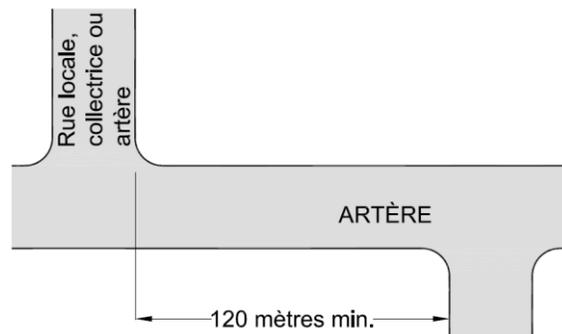


Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (croquis 6) et les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (croquis 7).

CROQUIS 6



CROQUIS 7



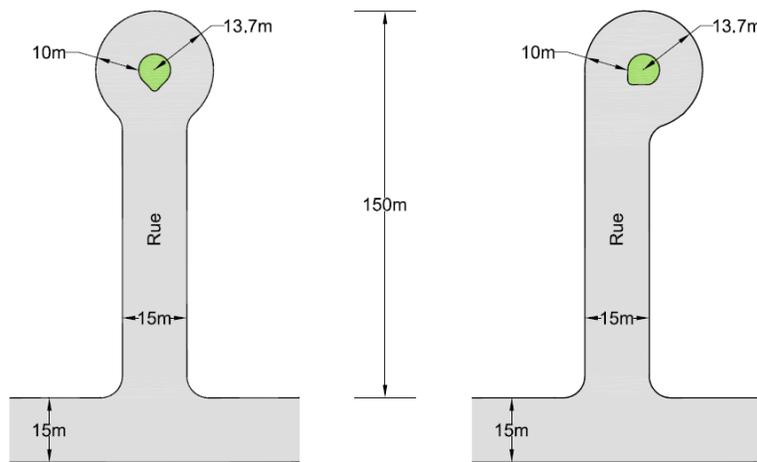
3.1.5 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.



Les rues en forme de cul-de-sac doivent, à l'extrémité sans issue, se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13.7 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (croquis 8).

CROQUIS 8



3.1.6 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

3.1.7 Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier

La distance minimale prescrite entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier est établie comme suit :

- 1) 45 mètres pour les secteurs desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 2) 75 mètres pour les secteurs n'étant pas desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 3) 75 mètres pour les secteurs desservis uniquement par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout.



Cette distance ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un lac ou d'un cours d'eau. Elle ne s'applique pas non plus à une entrée privée desservant un maximum de 2 propriétés.

Dans le cas particulier où une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait l'objet d'aucune construction, ou simplement lors de l'ajout d'une boucle de virage (cul-de-sac), la distance établie au premier alinéa pourra être réduite, mais en aucun cas la rue ne devra empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres. Par contre, si la rue passe sur des terrains zonés pour des besoins de parc public, celle-ci pourra être localisée jusqu'à une distance de 20 mètres de la ligne des hautes eaux du lac ou du cours d'eau.



4.0 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

Malgré les dispositions contenues à l'alinéa précédent, dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 65 degrés à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue.

4.2 Superficie et dimensions minimales

4.2.1 Normes générales

Les grilles des spécifications présentes à l'annexe B du règlement de zonage numéro 314-14 prescrivent, par zone, les normes minimales relatives à la superficie et aux dimensions des lots, tel que prévu à la présente section.

4.2.2 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis

Sous réserve des dispositions particulières, les terrains qui ne sont pas desservis ou qui sont partiellement desservis doivent respecter les dimensions et les superficies établies comme suit :



	TERRAIN NON DESSERVI (ni aqueduc, ni égout)		TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain
Superficie minimale	4 000 m ²	4 000 m ²	4 000 m ²	4 000 m ²
Largeur avant minimale	50 m	50 m	50 m	50 m
Profondeur minimale	75 m	75 m	75 m	75 m

4.2.3 Modalité particulières en matière de lotissement applicables aux zones forestières

A l'intérieur des zones forestières apparaissant sur le plan de zonage accompagnant le règlement de zonage numéro 314-14, la superficie minimale des terrains destinés à la construction d'une habitation est établie à 4 hectares, alors que la largeur minimale mesurée sur la ligne avant du terrain est fixée à 100 mètres.

Un terrain dont les dimensions sont inférieures à ces normes et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un acte publié avant l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie d'un droit acquis au lotissement si celui-ci respectait au moment de sa subdivision les exigences réglementaires en matière de lotissement.

4.2.4 Normes d'exception

Tout projet de construction relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau est soustrait de l'application des normes minimales relatives au lotissement.



4.3 Opérations cadastrales prohibées

4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc ou autre espace public

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autres espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.3.2 Construction et terrain dérogatoires

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

4.4 Modification d'un lot dérogatoire

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis est permis aux conditions suivantes :

- 1) 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;
- 2) la modification de la configuration d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans le cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire;



- 3) la modification d'un lot dérogoire quant à ses dimensions ou à sa superficie ne doit pas avoir pour effet d'aggraver ou d'accroître le caractère dérogoire du lot ou des lots concernés et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogoire;
- 4) la modification d'un lot dérogoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire ou d'aggraver le caractère dérogoire d'une construction ou d'un immeuble.



5.0 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 Généralité

Les dispositions concernant les infractions, sanctions et recours contenues dans le règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 311-14 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.



6.0 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Abrogation et remplacement

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le Règlement de lotissement numéro 123, ainsi que ses amendements.

6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le _____

ENTRÉE EN VIGUEUR le _____

Denis Racine, MAIRE

Josée Brouillette, directrice générale et secrétaire trésorière