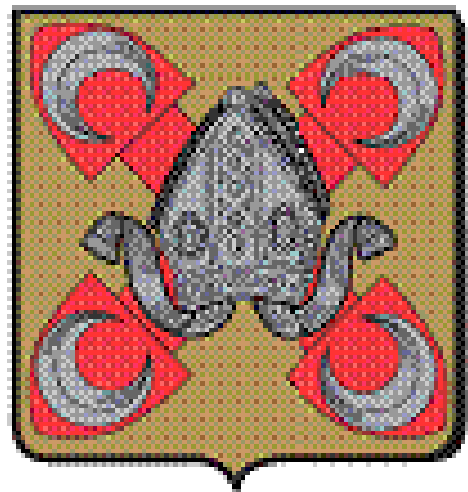


MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALEXANDRE  
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
NUMÉRO 06-172



*Saint-Alexandre, une histoire de familles*

Mise à jour de novembre 2014

  
**Philippe Meunier**  
Consultant en urbanisme



<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 1.2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	1
ARTICLE 1.3	TERRITOIRE ASSUJETTI	1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1.4	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1
ARTICLE 1.5	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	1
ARTICLE 1.6	MESURES	1
ARTICLE 1.7	TERMINOLOGIE	2
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>3</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>3</b>
ARTICLE 2.1	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2.2	APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
<b>SECTION 2</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE</b>	<b>3</b>
SOUS-SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE RUE	3
ARTICLE 2.3	GÉNÉRALITÉS	3
<b>SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE</b>	<b>3</b>
ARTICLE 2.4	EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	3
ARTICLE 2.5	TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	3
ARTICLE 2.6	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	4
ARTICLE 2.7	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE	4
ARTICLE 2.8	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
<b>SECTION 4</b>	<b>CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS</b>	<b>4</b>
ARTICLE 2.9	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	4
		PÉNALITÉS
5		
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>OPÉRATIONS CADASTRALES</b>	<b>6</b>
ARTICLE 3.1	GÉNÉRALITÉ	6
ARTICLE 3.2	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	6
ARTICLE 3.3	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU	6
ARTICLE 3.4	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	7
ARTICLE 3.5	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	7
ARTICLE 3.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS	7
ARTICLE 3.7	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL DE SAC"	8
ARTICLE 3.8	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL DE SAC/GOUTTE D'EAU"	8
ARTICLE 3.9	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE "TÊTE DE PIPE"	8
ARTICLE 3.10	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE ADJACENTE À UNE AUTOROUTE, ROUTE RÉGIONALE, VOIE FERRÉE, LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION	8
ARTICLE 3.11	DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS	9
ARTICLE 3.12	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES SERVICES PUBLICS	11
ARTICLE 3.12.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS	12
ARTICLE 3.13	LOT CADASTRÉ AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT	12
ARTICLE 3.14	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT	12
ARTICLE 3.15	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT	12
ARTICLE 3.16	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS DE MODIFICATION	12
ARTICLE 3.17	ENTRÉE EN VIGUEUR	12

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

### **SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **ARTICLE 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Alexandre.* »

#### **ARTICLE 1.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS**

Sont abrogés par le présent règlement, le règlement de lotissement numéro 90-18 et tous ses amendements à ce jour.

#### **ARTICLE 1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Alexandre.

### **SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **ARTICLE 1.4 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut ;
- b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- d) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

#### **ARTICLE 1.5 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX**

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

#### **ARTICLE 1.6 MESURES**

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 1.7      TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 3 du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Alexandre

**CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

**ARTICLE 2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la municipalité.

**ARTICLE 2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

**SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

**SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE RUE**

**ARTICLE 2.3 GÉNÉRALITÉS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité, l'assiette des rues montrées sur le plan approuvé par la municipalité et destinées à être publiques. A cet effet, le propriétaire doit remettre une promesse de cession à la municipalité.

**SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

**ARTICLE 2.4 EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE**

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

**ARTICLE 2.5 TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

**ARTICLE 2.6 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSIION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS**

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale ne comportant pas de cession de voies de circulation est conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné émet le permis demandé conformément au règlement sur les permis et certificats.

**ARTICLE 2.7 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE**

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au ministère de l'Énergie et des Ressources, l'opération cadastrale en vertu de la **Loi sur le cadastre** (L.R.Q., c.C-1) ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du Code civil du Québec.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère de l'Énergie et des Ressources, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

**ARTICLE 2.8 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 le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée paraissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, 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.

**SECTION 4 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

**ARTICLE 2.9 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 100,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour la première infraction, et d'au

moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 400,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

A défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente des biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q., c.A-19-1).



**CHAPITRE 3 OPÉRATION CADASTRALE**

**SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION**

**ARTICLE 3.1 GÉNÉRALITÉ**

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Enfin, par l'entremise de l'article 115, 2<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

**ARTICLE 3.2 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

**ARTICLE 3.3 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU**

L'emplacement d'une voie de circulation doit être à une distance minimale de 45 mètres de la ligne naturelle d'un cours d'eau, là où les terrains adjacents à cette rue sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égouts.

Cette distance est portée à 75 mètres, là où les terrains adjacents à la rue sont, soit partiellement desservis par un service d'aqueduc et d'égout, ou non desservis par ces services.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies aux anciennes voies de communication lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances préconisées.

Les voies de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

ARTICLE 3.4 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente maximale ne doit pas être supérieure à 8% pour toute voie de circulation.

ARTICLE 3.5 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les emprises des différents types de voies de circulation doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres sauf à l'intérieur des zones 102 et 202 où la largeur minimale permise est de 11 mètres.

ARTICLE 3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 degrés sur une distance minimale de 30 mètres.

L'intersection de deux (2) rues doit être en forme de **T**. Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90°. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé mais sans jamais être inférieur à 75° ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100° et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie locale ou d'une collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.

Deux intersections de deux collectrices et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.

Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 200 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 125 mètres.

Toute intersection avec une rue publique de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres alors que toute intersection avec une rue publique dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres.

Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 35 mètres d'une intersection.

**ARTICLE 3.7 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE “CUL DE SAC”**

La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 180 mètres jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 250 mètres lorsqu'un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 3,0 mètres donnant accès à une voie de circulation ou à un parc est prévu. Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du diamètre du cercle de virage est fixée à 25 mètres.

**ARTICLE 3.8 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE “CUL DE SAC/GOUTTE D'EAU”**

Une rue en cul-de-sac/goutte d'eau peut être centrée ou non. La longueur maximale de cette rue ne doit pas excéder 250 mètres jusqu'à l'extrémité du cercle du virage et le diamètre du cercle de virage ne peut être inférieur à 25 mètres. Une longueur de transition de 45 mètres tangente au cercle de virage doit être respectée.

**ARTICLE 3.9 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE “TÊTE DE PIPE”**

La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de “tête de pipe” est fixée à 850 mètres à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 250 mètres. Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

**ARTICLE 3.10 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE ADJACENTE À UNE AUTOROUTE, ROUTE RÉGIONALE, VOIE FERRÉE, LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION**

Si une rue est adjacente à une autoroute, route régionale, voie ferrée ou à la ligne de transport d'électricité de haute tension, leurs emprises doivent être distantes d'au moins 18 mètres.

ARTICLE 3.11 DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS <sup>123</sup>

Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain totalement desservi à bâtir doit respecter les dimensions minimales prescrites à cet effet au tableau suivant :

**SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS DESSERVIS**

	TYPE		SUPERFICIE m <sup>2</sup> ( pi <sup>2</sup> )	LARGEUR m ( pi )	PROFONDEUR m ( pi ) <sup>4</sup>
	USAGE	CONSTRUCTION			
01.	Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	400 ( 4300 )	15 ( 49 )	24 ( 79 )
Zone 103	Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	900 (9684)	26,7 (87,5)	30,48 (100)
Zone 108	Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	728 (7833)	18 (49)	35 (115)
02.	Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	300 / unité ( 3200 )	10 ( 33 )	24 ( 79 )
Zone 107	Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	360 / unité ( 3874 )	12 ( 39 )	30 ( 79 )
03.	Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	150 / unité (1600)	5 (16)	24 (99)
04.	Résidentiel	Habitation bifamiliale isolée	600 ( 6500 )	18 ( 59 )	24 ( 79 )
05.	Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	400 / unité ( 4300 )	21 ( 69 )	24 ( 79 )
06.	Résidentiel	Habitation isolée, maximum 4 logements	650 ( 7000 )	21 ( 69 )	24 ( 79 )
Zone 113	Résidentiel	Lot inclus projets intégrés	300	15	20
07.	Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	139 / logement ( 1 500 )	24 ( 79 )	27 ( 89 )
08.	Résidentiel	Maison mobile	418 ( 4500 )	12 ( 40 )	24 ( 79 )
09.	Commercial	-----	800 ( 8600 )	25 ( 82 )	30 ( 98 )
10.	Industriel	-----	1 000 ( 10800 )	30 ( 98 )	30 ( 98 )
11.	Public	Bâtiments publics	800 ( 8600 )	30 ( 98 )	30 ( 98 )

Dans des cas exceptionnels, tel que terrains enclavés, terrains de formes irrégulières, terrains affectés par la présence d'une contrainte physique qui ne permettrait pas de respecter les largeur et profondeur minimales exigées à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains, ces dimensions peuvent être réduites jusqu'à 25%. Cependant, la superficie minimale de terrain exigée à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain doit être respectée.

<sup>1</sup> Règlement 08-198, article 2

<sup>2</sup> Règlement 10-214, article 1

<sup>3</sup> Règlement 12-244, article 2

<sup>4</sup> Les profondeurs minimales exigées pour les terrains desservis à proximité d'un cours d'eau sont celles inscrites à l'article 3.11 du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant.

### NORMES MINIMALES LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS LOCALISÉS DANS UN CORRIDOR RIVERAIN

Localisation et types de service d'aqueduc et d'égout	Superficie (m <sup>2</sup> )	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur <sup>(1)</sup> (m)	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac <sup>(1)</sup> (m)
<b>Lot situé à l'extérieur du corridor riverain</b>				
Sans aqueduc et sans égout	3 000 (2 800)	50 (45)	---	---
Sans aqueduc et sans égout en zone agricole permanente <sup>(2)</sup>	3 000 (2 500)	50 (45)	---	---
Avec aqueduc ou égout <sup>(3)</sup>	1 500 (1 400)	25 (22,5)	---	---
Avec égout municipal <sup>(4) (5)</sup>	1 500 (1 000)	25 (20)	---	---
Avec un plan d'ensemble <sup>(6)</sup>	À déterminer	À déterminer	À déterminer	À déterminer
<b>Lot situé à l'intérieur du corridor riverain</b>				
Lot riverain sans aqueduc et égout	4 000 (3 700)	50 (45)	75 (60)	75 (60) <sup>(8)</sup>
Lot non riverain sans aqueduc et sans égout	4 000 (3 700)	50 (45)	---	---
Lot riverain avec aqueduc ou égout	2 000 (1 875)	30	75 (60)	75 (60) <sup>(8)</sup>
Lot non riverain avec aqueduc ou égout	2 000 (1 875)	25	---	---
Lot riverain avec aqueduc et égout	---	---	45 <sup>(7)</sup>	45 <sup>(8)</sup>
Lot non riverain avec aqueduc et égout	---	---	---	---

(1) Dans le cas des lots riverains, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor se mesure horizontalement. La largeur du corridor est de 300 mètres en bordure des lacs et de 100 mètres en bordure des cours d'eau à débit régulier.

(2) La zone agricole permanente est la zone décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Les particularités associées à cette zone tiennent compte de la reconnaissance des droits acquis donnée à l'exploitant en ce qui a trait au morcellement de lot sur une superficie maximale d'un demi-hectare (5 000 m<sup>2</sup>).

(3) Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement.

(4) Un système d'égout municipal est une infrastructure publique.

(5) L'objectif de salubrité publique est généralement atteint en fonction de la présence d'un réseau d'égout. Par contre, la MRC doit s'assurer d'une distance suffisante entre les puits pour s'assurer d'une quantité d'eau suffisante et pour éviter le surpompage des formations.

(6) Le plan d'ensemble doit faire la démonstration que l'on pourrait réduire les normes minimales de lotissement tout en assurant la salubrité publique et en garantissant l'approvisionnement en eau.

#### Les principes du plan d'ensemble :

- l'élaboration du plan d'ensemble doit s'appuyer sur une étude qui porte sur l'ensemble du territoire pouvant être affecté par le projet de dérogation aux normes minimales de lotissement. Il ne s'agit donc

pas d'une étude terrain par terrain mais d'une étude qui porte minimalement sur la portion de territoire où la municipalité projette déroger aux normes minimales de lotissement;

- la dérogation aux normes minimales de lotissement n'est admissible qu'à l'extérieur du corridor riverain;
- la mise en commun d'une installation septique ou d'un puits d'alimentation individuel ne constitue pas une mesure acceptable pour déroger aux normes minimales de lotissement.

### **Les conditions :**

-- s'assurer que les superficies de terrain sur lesquelles sont projetées des constructions garantissent un mode d'alimentation en eau potable en quantité et en qualité satisfaisantes ainsi qu'un mode de disposition des eaux usées qui soit conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8);

-- intégrer d'une façon adéquate, au projet de morcellement domiciliaire, les besoins en eau potable et les rejets d'eaux usées des développements existants et futurs situés à proximité;

- Les normes minimales concernant les terrains non desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout peuvent être remplacées par des règles d'aménagement différentes, dans la mesure où le territoire concerné a fait l'objet d'une étude technique qui tient compte des éléments suivants :

-- les zones où s'appliqueront ces nouvelles règles devront satisfaire les exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8) et devront être délimitées de façon à tenir compte des critères suivants :

--- hors de toute zone d'inondation (0-20 ans) reconnue dans le schéma d'aménagement et de développement et à l'extérieur des corridors riverains (300 mètres d'un lac, 100 mètres d'un cours d'eau);

--- la perméabilité du sol naturel permet l'installation d'éléments épurateurs;

--- une pente générale de moins de 30 % permet des espaces propices à l'installation des éléments épurateurs;

--- le niveau des eaux souterraines, du roc ou de toute couche imperméable, doit être mesuré et cartographié. De façon générale, ces mesures s'effectuent jusqu'à une profondeur de 1,8 mètres sous la surface du sol.

-- les règles de lotissement à l'intérieur des zones délimitées devront tenir compte des résultats d'une étude des caractéristiques biophysiques du territoire attestant que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que la disposition des eaux usées peut se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrain.

(7) Dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du R.C.I., la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.

(8) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce jusqu'à une distance de 20 mètres.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres

## **ARTICLE 3.12 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES SERVICES PUBLICS**

Malgré les dimensions minimales prescrites à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains, il est permis de réduire à 300 mètres carrés, la superficie minimale d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou

publiques ou pour des fins d'accès au public. Cependant, aucune installation septique ne pourra être aménagée sur ce terrain ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment.

ARTICLE 3.12.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS<sup>5</sup>

Malgré toute disposition inconciliable du présent règlement et de tout autre règlement, dans le cas d'un regroupement d'un ensemble de constructions de type projet intégré, les dispositions suivantes s'appliquent :

1° On entend par projet intégré deux ou plusieurs bâtiments principaux situés à proximité les uns des autres sur plusieurs lots distincts et partageant un ou plusieurs espaces communs. Ces espaces communs sont administrés de façon commune par une même personne ou des personnes liées relativement à des espaces communs, au sens de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3);

2° Des lots inclus doivent être enregistrés à partir de lots principaux afin que chaque bâtiment principal construit à l'intérieur d'un projet intégré soit implanté individuellement sur chacun de ces dits lots;

3° Les lots inclus dans un projet intégré sont assujettis au respect des marges et cours prescrites, par zone, dans le règlement de zonage en vigueur;

4° Les lots inclus doivent respecter les exigences de superficie et de dimensions minimales des lots du présent règlement ou de tout autre règlement portant sur semblable matière.

Les lots inclus doivent avoir front sur des espaces communs au projet intégré tels que les aires de stationnement et leurs allées de circulation, les espaces verts, les voies de circulation ou tout autre espace commun.

**SECTION 3 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES**

ARTICLE 3.13 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas. Toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition du présent règlement, du règlement de zonage et du règlement de construction.

ARTICLE 3.14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**, L.R.Q., c.A-19.1, s'appliquent.

---

<sup>5</sup> Règlement 12-244, article 1 : Ajout

ARTICLE 3.15 DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS  
CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions de terrains du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet de lotissement ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents.

ARTICLE 3.16 DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS  
CADASTRALES À DES FINS DE MODIFICATION

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions de terrains du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet de lotissement ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. Cependant, l'opération ne peut avoir pour objet de réduire la dimension du lot. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 3.17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.