

TITRE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Table des matières

- 5.1 terrain vacant**
- 5.2 terrain non conforme**
- 5.3 dimensions minimales des lots ou des terrains**
 - 5.3.1 lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe**
- 5.4 exceptions**
- 5.5 lot adjacent à une rue publique**
- 5.6 largeur des îlots**
- 5.7 agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes environnementales**

5.1 TERRAIN VACANT

Lorsqu'un terrain vacant protégé par droits acquis ou bénéficiant d'un privilège au lotissement est non conforme quant à une ou plusieurs des normes régissant ses dimensions, un permis de construction ou un certificat d'autorisation peut être accordé à la condition que les normes relatives aux bâtiments et aux marges ainsi que toutes les autres exigences des règlements applicables soient respectées.

5.2 TERRAIN NON CONFORME

Sauf dans les cas de droits acquis et de privilèges au lotissement et les cas d'exception prévus au présent règlement, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée un ou des terrains non conformes aux dispositions du présent chapitre concernant les dimensions minimales des lots ou terrains.

5.3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU DES TERRAINS

Les dimensions minimales des lots ou des terrains applicables dans les zones sont celles qui apparaissent aux tableaux 5-1 à 5-3.

TABLEAU 5-1 : Dimensions minimales des lots ou des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout

	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale continue (m)	Profondeur moyenne minimale (m) ⁽¹⁾⁽²⁾
Lot desservi par les services d'aqueduc et d'égout			
Unifamiliale isolée			
- lot intérieur	500	18,2	27,5
- lot de coin	585	21,2	27,5
Unifamiliale jumelée			
- lot intérieur	385	14	27,5
- lot de coin	450	16,3	27,5
Bifamiliale isolée			
- lot intérieur	500	18,2	27,5
- lot de coin	585	21,2	27,5
Trifamiliale isolée			
- lot intérieur	575	21,0	27,5
- lot de coin	675	24,5	27,5
Multifamiliale isolée	4 logements : 650 m ² 5 logements et plus : 140 m ² par logement	21,0	27,5
Maison mobile			
- lot intérieur	390	12	27,5
- lot de coin	412,5	15	27,5
Tout autre usage	500	18,2	27,5

(1) Les dispositions de la présente note s'appliquent au lotissement en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier.

Dans le cas où le lot projeté est directement riverain à un cours d'eau à débit régulier, la profondeur moyenne minimale est portée à 45 mètres. Pour un lot non riverain, mais situé à l'intérieur de la bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac, la profondeur moyenne minimale du lot projeté pourra être réduite à 30 mètres.

Cependant, dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont existants, avant le 18 septembre 2003, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres. De plus, cette norme s'applique dans les cas où il s'agit de boucler un réseau ou de relier un tracé de rues.

Cependant, les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application des dispositions de la présente note.

Règlement 13-415 30/05/2013

(2) *Les dispositions de la présente note s'appliquent aux lots dans les zones 105 et 106. La profondeur moyenne minimale en (m) est de 27m.*

TABLEAU 5-2 : Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis qui ne sont pas situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier

	Superficie minimale m ²	Largeur minimale continue (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	1 500	25	---
Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	3 000	50	---

TABLEAU 5-3 : Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier

Les présentes dispositions s'appliquent uniquement pour les cours d'eau à débit régulier. Dans une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres, les normes minimales suivantes s'appliquent :

	Superficie minimale m ²	Largeur minimale continue (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	2 000	30	75
Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	4 000	50	75

Cependant, les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application des présentes dispositions.

5.3.1 Lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe

Lorsqu'un lot ou un terrain desservi par les services d'aqueduc et d'égout est situé du côté extérieur d'une courbe, la largeur minimale à la ligne avant peut être réduite jusqu'à 14 mètres, à condition de respecter la superficie minimale prévue au règlement.

5.4 EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes minimales du présent règlement dans les cas suivants :

- a) lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu du Code Civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- b) pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
- c) pour des fins d'implantation de voies de circulation publique;
- d) lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre de la rénovation cadastrale;
- e) lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre d'une vente à des fins de conciliation;
- f) pour tous les cas de privilège identifiés au présent règlement;
- g) lorsque l'opération cadastrale vise une parcelle acquise pour des fins d'agrandissement ou lors d'échanges de parcelles entraînant la réduction, le maintien ou l'accroissement de la superficie d'un terrain sous réserve que le terrain duquel une parcelle est soustraite ne devienne pas dérogatoire ou que la dérogation dont il fait l'objet, par rapport aux dimensions minimales prévues au présent règlement, ne soit pas aggravée.

5.5 LOT ADJACENT À UNE RUE PUBLIQUE

Tout lot doit être adjacent à une rue publique ou privée construite conformément aux dispositions du présent règlement et à tout autre règlement applicable en l'espèce ou, si elle n'est pas conforme, est protégée par droit acquis.

5.6 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes de profondeur des lots prévues au présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, à moins d'impossibilité matérielle, la largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés.

5.7 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES

Un terrain bénéficiant de droits acquis, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P41.1), sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au 20 mars 2003 et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes prévues au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8).

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour se conformer aux normes prévues au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8), s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- a) La nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature sur ledit terrain ;
- b) La distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puits ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8).

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsque au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité de l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2,r.8).