

Règlement de lotissement n° 503

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1	Titre du règlement.....	3
1.2	Remplacement des règlements antérieurs.....	3
1.3	Administration du règlement de lotissement.....	3
1.4	Territoire assujetti par ce règlement.....	3
1.5	Validité du règlement.....	3
1.6	Respect des règlements.....	3
1.7	Entrée en vigueur.....	4
1.8	Application de règlement.....	4

CHAPITRE 2 : OPÉRATION CADASTRALE

2.1	Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	5
2.2	Cession de l'assiette des voies de circulation.....	5
2.3	Cession de terrain pour fins de parc ou de terrains de jeux.....	5
2.4	Cession de terrain pour fins de parc ou de terrains de jeux sur un terrain riverain à un lac ou à une rivière.....	6
2.5	Paiement des taxes municipales.....	6

CHAPITRE 3 : NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION (privée ou publique)

3.1	Emprise des rues.....	7
3.2	Pente des rues.....	7
3.3	Virage, angles d'intersection et visibilité.....	7
3.4	Cul-de-sac.....	8
3.5	Localisation des rues.....	8
3.6	Distance entre une rue et un cours d'eau ou lac.....	9
3.7	Distance entre une rue et un talus dans les zones à risque d'éboulis et de glissement de terrain.....	10
3.8	Aménagement des rues suite à l'approbation d'un plan image.....	10

CHAPITRE 4 : NORMES APPLICABLES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

4.1	Largeur des îlots.....	12
4.2	Orientation des terrains	12
4.3	Dimensions et superficies minimales des terrains .	12
4.3.1	Emplacements situés sur une ligne extérieure	13.1
4.4	Réduction de terrain et/ou emplacement.....	13.1
4.5	Assouplissement des dimensions des terrains.....	15
4.6	Terrain d'angle	15
4.7	Normes pour des terrains à l'intérieur d'une zone à risque d'éboulis et de glissement de terrain.....	15
4.8	Terrain pour des bâtiments d'utilité publique de petit gabarit	15
4.9	Secteurs assujettis au PAE	16
4.10	Privilèges, dérogations et mesures d'exception.....	16
4.10.1	Privilèges au Lotissement	16
4.10.2	Dérogations	18
4.10.3	Mesures d'exception.....	20

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la municipalité de Saint-Jean-de-Matha.

1.2 Remplacement des règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux normes relatives au lotissement, entre autres le règlement numéro 410 et ses amendements.

1.3 Administration du règlement de lotissement

Le contenu du règlement administratif numéro 501 fait partie intégrante à toute fin que de droit, du présent règlement.

1.4 Territoire assujetti par ce règlement

Le présent règlement de lotissement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Jean-de-Matha.

1.5 Validité du règlement

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.6 Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.7 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

1.8 Application de règlement

Toute opération cadastrale que ce projet comprenne des rues ou non et qu'il prévoit le lotissement d'un ou de plusieurs terrains, doit respecter les exigences du présent règlement.

CHAPITRE 2 : OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

2.2 Cession de l'assiette des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Municipalité à céder l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques, et ce, au moment opportun décidé par le conseil municipal.

2.3 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans lequel une ou des rues sont projetées, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à ses frais, à la municipalité, aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel, une superficie de terrain correspondant à 5 % de la superficie totale du terrain compris dans le plan situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Le conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme correspondant à 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan image ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Si le terrain à céder, incluant le site compris dans le projet d'opération cadastrale, n'est pas une unité d'évaluation distinctement inscrite au rôle d'évaluation, le propriétaire devra faire évaluer son site, par un évaluateur agréé, mandaté par la Municipalité.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fond spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel, ainsi qu'à l'achat de végétaux qui seront plantés sur les propriétés de la municipalité. L'aménagement de terrain comprend la construction de bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel. Les terrains ainsi cédés à la municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels.

La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de tout autres façons prévues dans le Code municipal du Québec (L.R.Q., chapitre C-27.1) des terrains qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

2.4 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux sur un terrain riverain à un lac ou à une rivière

Lors d'un dépôt de plan image, lorsqu'un terrain à subdiviser compte plus de 100 mètres (328 pi) de largeur sur un lac ou une rivière, une partie ou la totalité de la superficie cédée aux fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels devra comprendre un accès au lac ou à la rivière. Cet accès ne peut être inférieur à 30 mètres (98,4 pi) mesurés sur la largeur du lac ou la rivière et à 45 mètres (147,6 pi) de profondeur moyenne entre la rue et le lac ou la rivière. Règle générale, ledit terrain cédé aux fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels devront être de forme régulière.

2.5 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 exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE 3 : NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION (privée ou publique)

3.1 Emprise des rues

Dans un projet de lotissement impliquant la création et l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement d'une rue existante, l'emprise minimale doit être de :

- rue locale : 13,7 m (45 pi);
- rue collectrice : 18 m (59,04 pi).

3.2 Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 12 %. Cependant, sur une longueur maximale de 150 mètres (492 pi), la pente pourra atteindre 15 %. Dans ce cas, la rue devra être asphaltée sur toute sa totalité.

À moins de conditions exceptionnelles dues à la topographie sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de 30 mètres (98,43 pi) d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

De plus, aucune route, rue ou voie de circulation ne peut être construite sur un terrain naturel dont les pentes sont supérieures à 25 % mesurées sur 200 mètres (656 pi).

3.3 Virages, angles d'intersection et visibilité

- 1) Une intersection doit être entre 80 ° et 100 ° sur une longueur minimale de 30 mètres (98,4 pi);
- 2) Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres (607 pi);
- 3) Une intersection ne doit pas être située du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres (393,7 pi).

Toutefois, à l'intérieur des développements exclusivement résidentiels ou de villégiature, dont la limite de vitesse est de 50 km/h, une intersection pourra être aménagée du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est supérieur à 75 mètres (246 pi);

4) Sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 6 mètres (19,68 pi) mesurés à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 60 centimètres (2 pi) du niveau de la rue.

5) Sur une même rue, les centres de deux intersections des rues doivent être à une distance minimale de 60 mètres (196,8 pi).

3.4 Cul-de-sac

En général, le tracé des rues dans un projet de lotissement devrait se faire en continuité avec la trame urbaine existante et toutes les mesures nécessaires devront être prises afin d'éliminer et de réduire le nombre de rues se terminant en cul-de-sac.

En dernier lieu, on pourra aménager un cul-de-sac lorsqu'il s'avérera une solution économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas à l'emploi d'une rue continue. Le propriétaire devra fournir la preuve qu'il est dans l'obligation d'aménager une rue en cul-de-sac.

Une rue cul-de-sac devra se terminer par une virée en forme de cercle dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 30 mètres (98,4 pi).

3.5 Localisation des rues

Le tracé de toutes nouvelles rues devra être adjacent à une rue existante privée ou publique reconnue par la municipalité et praticable à la circulation automobile.

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tous les terrains impropres au drainage ou sujets aux inondations, aux éboulis et glissement de terrain et aux affaissements. Il doit également éviter 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 fossés et les

tranchées nécessaire au passage des canalisations d'utilité publique, s'il y a lieu.

En général, le tracé des rues doit contourner les « boisés », bosquets, rangées d'arbres et tout site d'intérêt naturel, de façon à emprunter les espaces déboisés et tout site naturel d'intérêt.

3.6 Distance entre une rue et un cours d'eau ou lac

La construction d'une nouvelle rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac doit respecter une distance minimale de 60 mètres (196,8 pi) lorsque le terrain n'est pas desservi, par l'aqueduc et l'égout ou qui l'est partiellement, c'est-à-dire par 1 des 2 services, et de 45 mètres (147,6 pi) lorsqu'il est desservi par les 2 services. Cette disposition ne s'applique pas pour les rues conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Dans les cas non assujettis à la Loi sur la qualité de l'environnement, cette distance pourra être diminuée si le requérant du permis établi, au moyen d'une étude d'impact signée par un professionnel de l'aménagement (ingénieur civil, ingénieur forestier, géologue, urbaniste, etc.), que la construction de la nouvelle route pourra se faire sans dommage pour l'environnement du lac ou du cours d'eau. L'étude devra comprendre entre autres les renseignements suivants :

- caractéristiques du milieu (relief, végétation, types de sols, etc.);
- tracé du chemin (courbes horizontales et verticales, emprise, déblai et remblai, localisation, dimension et aménagement des ponceaux, chargement de la rue, etc.);
- description des impacts sur l'environnement et mesures de mitigation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants, à la condition qu'ils ne soient pas assujettis à la Loi sur la Qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) :

1) Les travaux de réfection et de redressement pourront être autorisés lorsqu'il est impossible d'étendre l'emprise du côté de la route non adjacente au lac ou au cours d'eau, à la condition qu'aucun remplissage ou creusement ne soit effectué dans le lit du cours d'eau

que tout talus érigé dans cette bande de protection soit stabilisé à l'aide de végétation afin de prévenir l'érosion et le ravinement;

- 2) L'élargissement d'une rue ou chemin existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, ainsi que l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau;
- 3) Le prolongement, sur une courte distance, d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme ou permettant de prolonger la rue conformément aux dispositions du présent règlement.

3.7 Distance entre une rue et un talus dans les zones à risque d'éboulis et de glissement de terrain

Dans les zones à risque d'éboulis et de glissement de terrain élevé et moyen, la construction d'une rue est interdite dans un talus dont la pente moyenne est supérieure à 25 %.

Toutefois :

- si une route est projetée au sommet d'un talus, on doit prévoir une bande de terrain entre la rue et le sommet du talus, d'une largeur équivalente à 5 fois la hauteur du talus;
- si une route est projetée au pied d'un talus, on doit prévoir une bande de terrain entre la rue et le bas du talus, d'une largeur équivalente à 2 fois la hauteur du talus.

3.8 Distance entre les intersections

Toute nouvelle intersection entre une voie de circulation et les routes régionales 131 et 337, devra être située à une distance minimale d'une intersection existante, calculée de centre à centre des rues de :

Classification de la nouvelle rue	Périmètre d'urbanisation	Hors du périmètre d'urbanisation	
		Zones RT et CS	Zones AG, AGL, AGTE, AGTL, RF et RV
Régionale	150 m (492 pi)	500 m (1640 pi)	1 km (3280 pi)
Collectrice	100 m (328 pi)	250 m (820 pi)	500 m (1640 pi)
Locale	60 m (196 pi)	100 m (328 pi)	250 m (820 pi)

3.9 Aménagement des rues suite à l'approbation d'un plan image

Après l'opération cadastrale de la totalité du plan image ou d'une phase acceptée par le conseil municipal et avant l'émission de tout permis de construction, le requérant devra effectuer les travaux suivants :

- bûcher et dessoucher la totalité de l'emprise de la rue;
- enlever le top soil;
- niveler le terrain de façon à respecter un profil longitudinal régulier et respecter les pentes finales des rues, tel que montré sur le plan image;
- aménager les fossés en respect avec le règlement de construction;
- borner à une distance acceptable pour la bonne compréhension du site, les rues prévues dans ledit plan image, tel que proposé et accepté par le conseil et remettre au fonctionnaire désigné, un certificat de bornage d'un arpenteur-géomètre attestant que les travaux sont effectués;
- donner le profil final de la rue, en respect avec le règlement sur les conditions de verbalisation des chemins;
- s'assurer que la fondation de la rue possède une épaisseur minimale de 20 pouces de gravier. Cependant, aux endroits où le sol est composé de matériel granulaire (sable, gravier ou pierre) assurant l'aménagement d'une infrastructure routière stable et un bon drainage, l'épaisseur de gravier pourra être diminuée à un minimum de 12 pouces.

Tous ces travaux devront obtenir l'autorisation du fonctionnaire désigné et se faire sous sa supervision.

CHAPITRE 4 : NORMES APPLICABLES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS
--

4.1 Largeur des îlots

De façon générale, à moins que la topographie ou la localisation du terrain ne le permette pas, la largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre 2 rangées de terrain adossées; cette largeur doit correspondre à 2 fois la profondeur minimale des terrains, exigée dans le présent règlement.

4.2 Orientation des terrains

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

De plus, les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de 90° avec la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie ou due à la topographie du site, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Toutefois, cet angle ne doit jamais être inférieur à 75° .

En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue. Cependant, ces lignes ne peuvent être brisées.

4.3 Dimensions et superficies minimales des terrains

Les normes relatives aux dimensions et à la superficie des emplacements dans chaque zone et pour chaque type de bâtiment sont contenues dans les tableaux suivants :

A) TERRAIN NON DESSERVI

LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE MOYENNE	SUPERFICIE MINIMALE
50 m (164 pi)	45 m (147,6 pi)	3000 m ² (32290 pi ²)

B) TERRAIN NON DESSERVI RIVERAIN D'UN LAC OU COURS D'EAU

LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE MOYENNE	SUPERFICIE MINIMALE
50 m (164 pi)	60 m (197 pi)	4000 m ² (43054 pi ²)

C) TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI (UN SEUL SERVICE)

LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE MOYENNE	SUPERFICIE MINIMALE
25 m (82 pi)	30 m (98,4 pi)	1500 m ² (16145,4 pi ²)

D) TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI RIVERAIN D'UN LAC OU COURS D'EAU

LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE MOYENNE	SUPERFICIE MINIMALE
30 m (98,4 pi)	60 m (196,9 pi)	2000 m ² (21527,2 pi ²)

E) TERRAIN DESSERVI PAR LES DEUX SERVICES

USAGES	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE MOYENNE	SUPERFICIE MINIMALE
Résidence unifamiliale	15 m (49,2 pi)	28 m (91,8 pi)	420 m ² (4520 pi ²)
Autres résidences	22 m (72,2 pi)	30 m (98,4 pi)	660 m ² (7104 pi ²)
Commerce	30 m (98,4 pi)	30 m (98,4 pi)	900 m ² (9687 pi ²)
Centre commercial	50 m (164 pi)	50 m (164 pi)	3000 m ² (32290 pi ²)
Industrie	30 m (98,4 pi)	45 m (147,6 pi)	1500 m ² (16145 pi ²)

F) TERRAINS POUR LES ZONES CONL-1 ET CONR-1

ZONES	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE MOYENNE	SUPERFICIE MINIMALE
CONL-1 et CONR-1	70 m (229.6 pi)	50 m (164 pi)	10 000 m ² (107,642.62 pi ²)

Ces caractéristiques sont applicables pour l'ensemble des types de terrains soit : desservi, partiellement desservi, non desservi, riverain d'un lac ou d'un cours d'eau.

4.3.I Normes des emplacements situés sur une ligne extérieure d'une courbe.

Nonobstant ce qui précède, lorsque des emplacements sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant peut être réduite comme suit :

- pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à trente (30) m (98,4 pi), la ligne avant peut être réduite jusqu'à cinquante (50) pour cent de la largeur minimale requise;
- pour une courbe ayant un rayon plus grand que trente (30) m (98,4 pi), mais inférieur ou égal à cent (100) m (328 pi), la ligne avant peut être réduite d'au plus vingt-cinq (25) pour cent de la largeur minimale requise;
- pour une courbe ayant un rayon supérieur à cent (100) m (328 pi), aucune réduction de la ligne avant n'est requise.

4.4 Réduction de terrain

1) Réduction de terrain dans une courbe extérieure

Nonobstant ce qui précède, lorsque des terrains sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe, la largeur minimale mesurée sur la ligne avant peut être réduite aux conditions suivantes, pourvu que la largeur de la ligne arrière ou la profondeur de ce terrain et/ou

emplacement soit augmentée afin que la superficie minimale soit respectée.

- 1 ° Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres (98,4 pi), la ligne avant peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise;
- 2 ° Pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres (98,4 pi), mais inférieur ou égal à 100 mètres (328 pi), la ligne avant peut être réduite jusqu'à 25 % de la largeur minimale requise;
- 3 ° Pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres (328 pi), aucune réduction de la ligne avant n'est permise.

2) Réduction de terrain dans une courbe intérieure

Nonobstant ce qui précède, lorsque des terrains sont situés sur la ligne intérieure d'une courbe, les réductions suivantes sont autorisées :

- 1 ° La ligne arrière des terrains peut être réduite pourvu que la largeur de la ligne avant ou la profondeur du terrain soit augmentée pour rendre le terrain conforme à la superficie minimum requise au règlement de lotissement. Lorsque la forme du lotissement l'exige, la ligne arrière peut être réduite à zéro (terrain triangulaire), si l'angle formé à l'intersection des lignes latérales est égal ou supérieur à 50 °.

Nonobstant ce qui précède, pour les terrains situés à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau aucune réduction n'est autorisée et ils doivent respecter les dispositions du présent règlement.

4.5 Assouplissement des dimensions des terrains

La profondeur et la largeur minimale des terrains peuvent être diminuées de 5 % si la topographie, les servitudes publiques, les dimensions du cadastre original ou la présence de terrains déjà cadastrés empêchent une organisation rationnelle des terrains. Dans tous les cas où des réductions sont appliquées, la superficie minimum ne peut être réduite.

4.6 Terrain d'angle (abrogé)

4.7 Normes pour des terrains à l'intérieur d'une zone à risque d'éboulis et de glissement de terrain

Dans les zones à risque d'éboulis et de glissement de terrain identifiées au plan annexé au règlement de zonage, les prescriptions suivantes s'appliquent selon le niveau de risque :

- zone à risque élevé : aucun lotissement autorisé;
- zone à risque moyen : lotissement autorisé lorsqu'une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence sur un terrain d'une superficie d'au moins 4 000 m² (43 053 pi²);
- zone à risque faible : lotissement autorisé sur des terrains dont la superficie minimale est de 6 000 m² (64 581,6 pi²).

4.8 Terrain pour des bâtiments d'utilité publique de petit gabarit

Un terrain occupé par un bâtiment d'utilité publique d'une superficie de plancher inférieure à 38 mètres carrés (409,4 pi) peut avoir les dimensions suivantes :

Largeur minimum : 15 m (49,2 pi)
Profondeur minimum : 15 m (49,2 pi)
Superficie minimum : 225 m² (2422 pi²)

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus des services d'hygiène (eau courante, toilette, etc.), les normes relatives aux dimensions (largeur, profondeur) et à la superficie minimale des terrains pour la zone où se situe le bâtiment d'utilité publique s'appliquent intégralement.

4.9 Secteurs assujettis au PAE

Dans les secteurs de zone soumis à un plan d'aménagement d'ensemble relatif à la diminution des superficies et dimensions minimales de lotissement identifiées au plan joint au Règlement de zonage, les normes relatives aux règles générales pour les critères d'évaluation s'appliquent intégralement.

4.10 Privilèges, dérogations et mesures d'exception

4.10.1 Privilège au Lotissement

Un terrain dont la superficie et les dimensions dérogent aux dispositions du présent règlement peut faire l'objet de l'émission d'un permis autorisant une opération cadastrale aux conditions suivantes :

1) Terrain non construit (LAU, art. 256.1)

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui au moment de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire, soit le 13 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1 ° À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement alors en vigueur;

- 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.

2) Terrain construit (LAU, art. 256.2)

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

- 1 ° Au moment de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire, soit le 13 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2 ° Au moment de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire, soit le 13 avril 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par 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 le 13 avril 1983.

3) Résidu de terrain (LAU, art. 256.3)

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

du présent 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 en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.10.1 1) et 4.10.1 2) du présent règlement;

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.

4.10.2 Dérogations

- 1) Agrandissement d'un lot ou d'un terrain dérogatoire au règlement de lotissement

L'agrandissement d'un lot ou d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

- l'agrandissement ne doit pas avoir pour conséquence de rendre dérogatoire ou davantage dérogatoire un lot ou un terrain lot à partir duquel il s'effectue;
- l'agrandissement ne doit pas avoir pour conséquence de créer une situation dérogatoire sur le terrain à partir duquel il s'effectue (ex : marge de recul, COS, etc.).

- 2) Modification d'un lot ou d'un terrain dérogatoire au règlement de lotissement

La modification d'un lot ou d'un terrain peut signifier un changement de la forme du lot ou du terrain entraînant des

modifications quant aux dimensions ou à la superficie du lot ou du terrain. La modification peut correspondre à un agrandissement ou à une diminution de la superficie ou des dimensions du lot ou du terrain.

Cependant, d'aucune façon, un élément dérogatoire (superficie ou dimension) ne peut être réduit. De même qu'un élément conforme ne peut devenir dérogatoire et que la modification ne peut créer un élément ou une situation dérogatoire à la réglementation d'urbanisme de la municipalité.

a) La modification de la superficie d'un lot ou d'un terrain dont la largeur ou la profondeur est dérogatoire est autorisée aux conditions suivantes :

- la modification de lot ou du terrain est autorisé jusqu'à l'obtention de la superficie minimale exigée dans la zone où se situe le lot ou le terrain;
- la modification de lot ou du terrain est autorisé jusqu'à l'obtention des dimensions minimales exigées dans la zone où se situe le lot ou le terrain.

b) La modification des dimensions d'un lot ou d'un terrain dont la superficie est dérogatoire est autorisée uniquement si la diminution de la largeur du lot ou du terrain est compensée par une augmentation équivalente de la profondeur (et vice versa) afin de préserver la superficie dérogatoire initiale du lot ou du terrain. Toutefois, un élément dérogatoire (largeur ou profondeur) ne peut être réduit.

c) Nonobstant les paragraphes précédents, la diminution de la superficie ou des dimensions d'un lot ou d'un terrain dérogatoire ou qui suite à la diminution deviendrait dérogatoire au présent règlement est autorisé uniquement suite à la contestation des limites de lot ou de terrain devant donner lieu à un bornage légal d'un lot ou d'un terrain et ordonner par

un juge ou d'un procès-verbal de bornage effectué par un arpenteur.

Dans tous les cas décrits ci-haut, l'opération cadastrale sera autorisée si cette opération cadastrale a comme résultante la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

4.10.3 Mesures d'exception

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement lorsqu'il s'agit d'un terrain aux fins de parc, d'un réseau ou d'un équipement linéaire tel que :

- un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de cablo-distribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
- un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
- un droit de passage ou une servitude;
- s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration seules la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;

- s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.