



SAINT-MICHEL

Vivre avec passion

**Règlement de lotissement
Numéro 2022-302**



Table des matières

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives	3
Section 1.1	Dispositions déclaratoires	3
Section 1.2	Dispositions administratives.....	3
Section 1.3	Dispositions explicatives	4
Chapitre 2	Les opérations cadastrales	6
Section 2.1	Dispositions générales	6
Sous-section 2.1.1	Aliénation d'un lot sans l'autorisation de la CPTAQ.....	7
Section 2.2	Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels..	7
Sous-section 2.2.1	Dispositions générales.....	7
Sous-section 2.2.2	Opérations non visées	8
Sous-section 2.2.3	Report de contribution.....	8
Sous-section 2.2.4	Cession de terrains hors site	9
Sous-section 2.2.5	Détermination de la valeur du terrain.....	9
Sous-section 2.2.6	Règle de calcul	9
Sous-section 2.2.7	Contestation de la valeur du terrain	10
Sous-section 2.2.8	Fonds spécial.....	10
Sous-section 2.2.9	Enregistrement du contrat notarié.....	10
Chapitre 3	Les lots, les voies de circulation et les sentiers.....	11
Section 3.1	Dimensions des lots	11
Sous-section 3.1.1	Dimensions minimales d'un lot	11
Sous-section 3.1.2	Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain	11
Sous-section 3.1.3	Dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un corridor riverain	12
Sous-section 3.1.4	Contrôle des accès sur la route 221	13
Sous-section 3.1.5	Îlots déstructurés.....	13
Sous-section 3.1.6	Superficie des lots à l'intérieur d'un projet intégré résidentiel.....	13
Sous-section 3.1.7	Superficie des lots à l'intérieur d'un projet intégré commercial.....	13
Sous-section 3.1.8	Exceptions	13
Section 3.2	Caractéristiques des îlots	15
Section 3.3	Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers	16
Sous-section 3.3.1	Voies de circulation.....	16
Sous-section 3.3.2	Sentiers piétonniers et cyclables	17
Chapitre 4	Entrée en vigueur et mises à jour	18
Section 4.1	Entrée en vigueur.....	18
Section 4.2	Mises à jour.....	18

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

1. Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement numéro 2022-302 ».
2. Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des voies de circulations, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement.
3. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Michel. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.
4. Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).
5. Le présent règlement abroge le Règlement de lotissement numéro 186 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

6. Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, un article un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.
7. Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.
8. Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.
9. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 1.2 Dispositions administratives

10. L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.
11. Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.
12. Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur concernant les contraventions, sanctions, procédures et recours de la Municipalité de Saint-Michel.

13. Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Section 1.3 Dispositions explicatives

14. L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #

Section #.#

Sous-section #.#.#

#. Article

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

- Tiret

15. L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
- 5° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'elle s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 6° Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- 7° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- 8° Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- 9° Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

16. Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :
- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
 - 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des usages autorisés et les fiches par typologie, le texte prévaut;
 - 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
 - 4° En cas de contradiction entre le texte, la grille des usages autorisés et les fiches par typologie, la grille des usages autorisés et les fiches par typologie prévalent;
 - 5° En cas de contradiction entre la grille des usages autorisés, les fiches par typologie et le plan de zonage, la grille des usages autorisés et les fiches par typologie prévalent.
17. Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie à l'annexe A du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Chapitre 2 Les opérations cadastrales

Section 2.1 Dispositions générales

18. Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.
19. Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.
20. Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de toute autre loi ou règlement ou n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Michel.
21. Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant dans une zone donnée ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone et contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.
22. Tout plan déjà approuvé, et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement si l'on veut y apporter des modifications ou l'intégrer à un nouveau plan.
23. Tout projet de lotissement qui comprend une voie de circulation doit être approuvé par le Conseil municipal, conformément aux dispositions contenues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats.
24. Ce projet de lotissement doit, de plus, être réalisé en conformité avec le Plan d'urbanisme, avec les dispositions du présent règlement de même que de tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.
25. Le terrain doit être situé en bordure d'une voie publique existante ou prévue, ou d'une voie privée existante ou prévue construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables.
26. En aucun cas, la création de lots transversaux n'est autorisée.
27. L'approbation d'un projet de lotissement de même que l'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.
28. Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.
29. Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si elle a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain déjà occupé ou bâti, si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences des dispositions du présent règlement ou si elle a pour effet de créer un lot enclavé non conforme.
30. Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée si le

propriétaire ne s'est pas engagé à céder à la Municipalité l'assiette desdites voies de circulation.

31. Aucune opération cadastrale n'est autorisée en zone agricole et à l'intérieur des îlots résidentiels déstructurés, afin de créer l'emprise d'une nouvelle voie de circulation.
32. Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout terrain ou partie de terrain concerné par l'opération doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services publics, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.
33. Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.
34. La Municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique.

Sous-section 2.1.1 Aliénation d'un lot sans l'autorisation de la CPTAQ

35. Une personne peut, sans l'autorisation de la CPTAQ, aliéner un lot ou une partie de lot lorsque :

- 1° L'aliénation est faite en faveur d'un producteur agricole qui est propriétaire d'un lot ou d'une partie de lot contigu au lot ou à la partie de lot à aliéner;
- 2° Le vendeur demeure propriétaire d'un ou plusieurs lots ou parties de lot d'une superficie résiduelle contiguë d'au moins 40 hectares;
- 3° L'aliénation rend l'acheteur propriétaire d'un ou plusieurs lots ou parties de lots d'une superficie contiguë à la superficie résiduelle dont le vendeur est demeuré propriétaire d'au moins 40 hectares;
- 4° L'aliénation n'a pas pour effet de morceler une érablière.

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa, un lot ou une partie de lot est contigu à un autre lot ou une partie de lot même lorsqu'il en est séparé par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou la superficie d'un lot sur lesquels porte un droit reconnu en vertu du chapitre VII de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1).

Section 2.2 Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Sous-section 2.2.1 Dispositions générales

36. Sur l'ensemble du territoire municipal, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'un projet de développement, redéveloppement ou de requalification, autre qu'une annulation, une correction, ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit au choix du Conseil :
 - 1° S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan et équivalent à 10 % de la superficie visée. Selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal décide de la partie de

terrain qui lui revient et qui convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou;

- 2° Verser à la Municipalité une somme équivalente à 10 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan ou;
- 3° Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à 10 % de la valeur uniformisée des terrains compris dans le plan.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. La Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité qui n'est pas compris dans le site.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la Municipalité avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

Sous-section 2.2.2 Opérations non visées

37. La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne peut être exigée dans le cas des opérations cadastrales suivantes :

- 1° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
- 2° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil du Québec;
- 3° Les opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la Municipalité, sauf pour les projets de développement, redéveloppement ou requalification;
- 4° Les opérations cadastrales concernant des parties de terrain destinées à être cédées à la Municipalité pour fins de rue ou toute autre fin municipale ou encore que la Municipalité projette d'acquérir;
- 5° Les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 6° Les terrains possédés avec titres à la date du 30 novembre 1983, si l'opération cadastrale vise simplement l'identification du terrain sous un numéro distinct;
- 7° Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain en vertu d'un droit acquis selon l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Sous-section 2.2.3 Report de contribution

38. Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire et la Municipalité peuvent convenir d'un report de la contribution lors d'une opération cadastrale subséquente pour l'immeuble visé spécifiquement par cette opération. L'entente prévue à l'annexe A du présent règlement doit être dûment signée par le requérant et la Municipalité.

39. L'opération cadastrale résultant d'une demande de report de contribution ne vise pas à créer un lot distinct à des fins de construction. Le propriétaire s'engage donc à procéder à une opération cadastrale avant toute demande de permis de construction. C'est lors de cette demande de permis de lotissement que la contribution est exigée. La demande de permis peut alors viser tout ou une partie du lot bénéficiant du report de contribution. La contribution est exigible sur l'immeuble visé seulement, le report de contribution continuant de s'appliquer jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.
40. La réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour l'opération cadastrale subséquente s'applique concernant la contribution exigible.

Sous-section 2.2.4 Cession de terrains hors site

41. Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 5 % de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

Sous-section 2.2.5 Détermination de la valeur du terrain

42. Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée :
- 1° Aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité ou;
 - 2° Par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (c. F-2.1).
43. Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors assumés par le propriétaire.
44. Dans le cas d'un terrain hors site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédée.

Sous-section 2.2.6 Règle de calcul

45. Pour l'application des dispositions de la présente section, la superficie à céder, la somme à verser ou la combinaison des deux, est calculée de manière proportionnelle à la valeur ou la superficie totale du terrain visé par l'opération cadastrale, et ce, sans considération à la catégorie de terrain ou la superficie de celle-ci.
46. De plus, le calcul doit tenir compte de toute cession ou versement fait antérieurement pour l'ensemble ou une partie de l'ensemble visée. À cette fin, le calcul est fait selon les pourcentages déjà cédés ou versés et non pas, le cas échéant, des montants découlant d'évaluations antérieures.

Sous-section 2.2.7 Contestation de la valeur du terrain

47. Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c A-19.1).

Sous-section 2.2.8 Fonds spécial

48. Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.
49. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un 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.
50. La Municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

Sous-section 2.2.9 Enregistrement du contrat notarié

51. Un contrat notarié nécessaire en vertu des présentes dispositions le sera devant un notaire désigné et nommé par la Municipalité.
52. Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire, à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

Chapitre 3 Les lots, les voies de circulation et les sentiers

Section 3.1 Dimensions des lots

53. Les présentes dispositions s'appliquent aux lots. Dans le cas de lots rénovés, les dispositions s'appliquent à chaque lot de façon individuelle.

Sous-section 3.1.1 Dimensions minimales d'un lot

54. Aucun projet de lotissement concernant l'implantation d'un bâtiment ne peut être effectué si les dimensions et la superficie du lot sont moindres que celles prescrites aux articles suivants.

Sous-section 3.1.2 Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain

55. La norme minimale exigée pour un lot non localisé dans un corridor riverain doit respecter, selon les services en place dans la Municipalité, les conditions suivantes :

Tableau 1 : Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur du corridor riverain

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Superficie minimale	2 800 m ²	1 400 m ²	Se référer à la fiche par typologie de la zone concernée (Annexe D) du règlement de zonage 2022-301
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m	25 m	Se référer à la fiche par typologie de la zone concernée (Annexe D) du règlement de zonage 2022-301
Profondeur minimale	30 m	30 m	Se référer à la fiche par typologie de la zone concernée (Annexe D) du règlement de zonage 2022-301

Tableau 2 : Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur du corridor riverain dans les zones ID

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Superficie minimale	3 000 m ²	1 400 m ²	600 m ²
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m	22,5 m	20 m
Profondeur minimale	30 m	30 m	30 m

Sous-section 3.1.3 Dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un corridor riverain

56. La norme minimale exigée pour un lot riverain ou non riverain à un cours d'eau ou un lac doit respecter, selon les services en place dans la Municipalité, les conditions suivantes :

Tableau 3 : Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur du corridor riverain

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Superficie minimale	3 700 m ²	1 875 m ²	Se référer à la fiche par typologie de la zone concernée (Annexe D) du règlement de zonage 2022-301
Lot riverain			
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m	30 m	Se référer à la fiche par typologie de la zone concernée (Annexe D) du règlement de zonage 2022-301
Profondeur moyenne minimale	60 m	60 m	45 m (voir note 1)
Lot non riverain			
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m	25 m	Se référer à la fiche par typologie de la zone concernée (Annexe D) du règlement de zonage 2022-301
Profondeur moyenne minimale	45 m	30 m	Se référer à la fiche par typologie de la zone concernée (Annexe D) du règlement de zonage 2022-301

Note 1 : La profondeur moyenne minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 mètres aux conditions suivantes :

- Ce lot est localisé entre la rive et une rue existante;
- Ce lot est à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation si le lot est zoné parc public.

Tableau 4 : Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur du corridor riverain dans les zones ID

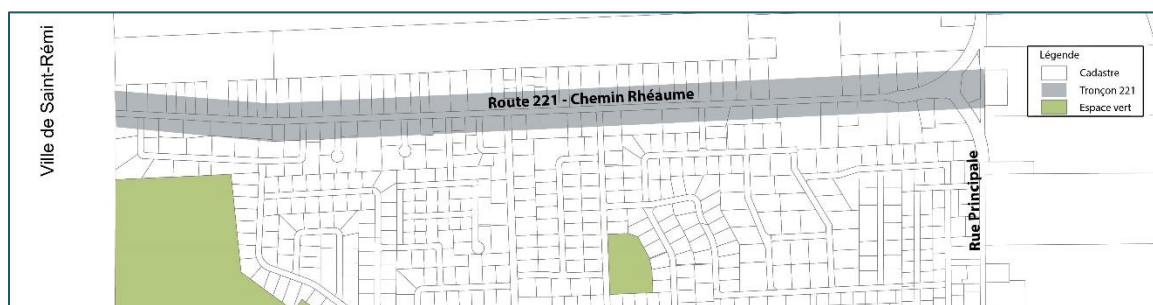
	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Lot riverain			
Superficie minimale	3 700 m ²	1 875 m ²	600 m ²
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m	30 m	20 m
Profondeur moyenne minimale	60 m	60 m	45 m (voir note 1)
Lot non riverain			
Superficie minimale	3 000 m ²	1 400 m ²	600 m ²

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m	25 m	20 m
Profondeur moyenne minimale	30 m	30 m	30 m
<p>Note 1 : La profondeur moyenne minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 mètres aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce lot est localisé entre la rive et une rue existante; • Ce lot est à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation si le lot est zoné parc public. 			

Sous-section 3.1.4 Contrôle des accès sur la route 221

57. La largeur minimale de tout lot ne peut être inférieure à 50 mètres et le nombre d'accès est limité à un par terrain pour tout lot adjacent à l'un des tronçons de la route suivante :

1° Tronçon de la route 221 à Saint-Michel entre la limite de Saint-Rémi à l'ouest et la rue Principale à l'est.



Sous-section 3.1.5 Îlots déstructurés

58. Tout projet de lotissement ou de morcellement dans un îlot déstructuré doit être conforme au règlement de zonage en vigueur (Section 1.4 – Dispositions relatives au morcellement dans les îlots déstructurés).

Sous-section 3.1.6 Superficie des lots à l'intérieur d'un projet intégré résidentiel

59. Les dispositions sur les projets intégrés résidentiels du règlement de zonage s'appliquent.

Sous-section 3.1.7 Superficie des lots à l'intérieur d'un projet intégré commercial

60. Les dispositions sur les projets intégrés commerciaux du règlement de zonage s'appliquent.

Sous-section 3.1.8 Exceptions

61. Nonobstant les dispositions des articles précédents de la présente section, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que la superficie et les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

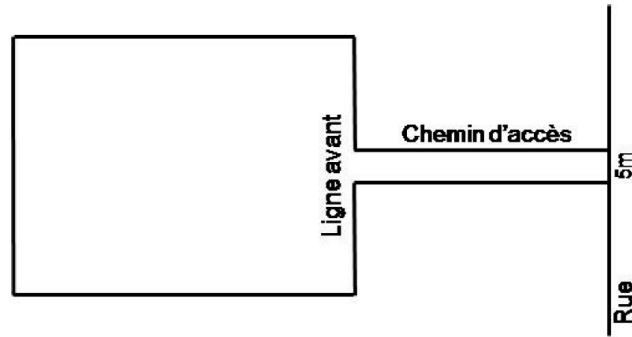
1° Lorsqu'il s'agit d'un lot pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que :

a) Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de

câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;

- b) Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneiges;
 - c) Un droit de passage ou une servitude;
- 2° Sur des lots desservis, 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 et dans laquelle déclaration seules la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune. De plus, lorsque le lot est riverain, le bâtiment doit être situé à une distance minimale d'au moins 5 mètres de la rive;
- 3° S'il s'agit d'une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- 4° Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises, aux conditions suivantes :
- a) Le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
 - b) L'ensemble constitué du lot concerné et du lot qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot;
 - c) Aucun lot ne peut être rendu non-conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale;
- 5° Lorsqu'il s'agit de lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, aux conditions suivantes :
- a) Un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de 5 mètres de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis (Figure 1);
 - b) La superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées;
 - c) La superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur;
- 6° Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale relative à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas 1 an suivant l'émission du certificat d'autorisation. Le lot fusionné (final) devra être conforme aux Tableau 1 et Tableau 3 du présent règlement.

Figure 1 : Exception au lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA



62. Aucune opération cadastrale ne visant qu'une partie des propriétés du requérant ne peut être approuvée si le requérant ne présente pas, au même moment, un projet de morcellement pour l'ensemble de ses propriétés, sauf en zone agricole désignée.

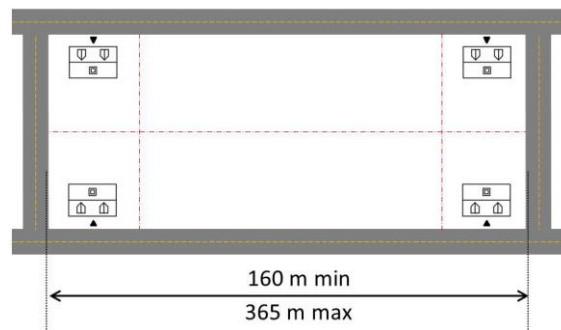
Section 3.2 Caractéristiques des îlots

63. La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 365 mètres. La longueur maximum peut être portée à 500 mètres si un sentier piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

64. Sauf dans le cas d'un îlot adossé à une voie ferrée, à un cours d'eau ou un lac, à une voie publique avec servitude de nonaccès, à l'emprise d'une servitude publique (ligne de haute tension, gazoduc, oléoduc, etc.) ou à une limite municipale dans lesquels cas la largeur peut être réduite jusqu'au minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une rangée de terrain à être bâti, la largeur d'un îlot doit correspondre à deux fois la profondeur minimum des terrains selon leur vocation conformément au présent règlement.

65. Les îlots doivent être orientés de manière à permettre une implantation des bâtiments qui favorise au maximum la conservation de l'énergie, tout en respectant les prescriptions du présent règlement.

Figure 2 : Caractéristiques des îlots



Section 3.3 Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers

Sous-section 3.3.1 Voies de circulation

66. Les dispositions de la présente section s'appliquent tant aux voies de circulation publiques que privées.
67. Le propriétaire d'une voie de circulation ou d'un sentier est obligé, de la manière stipulée par le Conseil, d'indiquer son caractère privé.
68. Pour l'application du présent règlement, la mesure de la distance et d'un rayon de courbure doit être calculée à partir de la ligne médiane des voies de circulation. La mesure d'un angle d'intersection et d'une largeur de voie doit être calculée à partir d'une ligne de lot à une autre ligne de lot.
69. L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées.
70. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tels que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.
71. Toute intersection de rues doit être à angle compris entre 70 et 110 degrés et être en forme de « T ».
72. Les intersections de rues doivent être à une distance minimale de 75 mètres les unes des autres. Cette distance doit être calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.
73. Tout plan relatif à un projet de lotissement, prévoyant 50 lots à bâtir ou davantage, doit prévoir au moins deux accès à des rues existantes.
74. L'emprise minimale de toute nouvelle rue doit être de 15 mètres pour les rues locales et de 20 mètres pour les autres rues.
75. Une rue locale est une voie de circulation spécifiquement aménagée pour accueillir la circulation locale d'un secteur résidentiel, dont le tracé favorise la circulation à basse vitesse.
76. La longueur maximale d'une rue sans issue est de 250 mètres, mesurée avec le centre du cercle de virage et le centre de la voie publique.
77. La rue sans issue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal est de 35 mètres.
78. Toute emprise de rue, adjacente à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique, doit être distante d'au moins 18 mètres de l'emprise de celle-ci.
79. Tout lot adjacent à l'emprise d'une voie ferrée ou d'une ligne de transport d'énergie électrique doit avoir une profondeur minimale de 46 mètres.
80. Toute emprise d'une nouvelle rue, outre les embranchements construits pour franchir ou permettre l'accès au cours d'eau ou au lac, doit être située à :

1° Au moins 45 mètres de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac situé en secteur pourvu d'au moins un service municipal, soit l'aqueduc ou l'égout sanitaire;

2° Ou au moins 60 mètres en secteur non desservi.

81. Toute opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone agricole à l'exception de rues dans un îlot déstructuré de type 1 soit les zones ID-1, ID-3, ID-4, ID-5, ID-6, ID-7 et ID-8.

Sous-section 3.3.2 Sentiers piétonniers et cyclables

82. La Municipalité peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires. Le cas échéant, les dimensions suivantes doivent être respectées :

Tableau 5 : Largeur minimale d'un sentier piétonnier ou cyclable

Type de sentier	Largeur minimale
Bande cyclable unidirectionnelle, sans stationnement sur rue	1,5 mètre
Bande cyclable unidirectionnelle, avec stationnement sur rue	1,75 mètre
Bande cyclable bidirectionnelle, sans stationnement sur rue	2,75 mètres
Bande cyclable bidirectionnelle, avec stationnement sur rue	3 mètres
Sentier piétonnier	2 mètres

83. La Municipalité peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

84. Les sentiers ou servitudes visés par les articles précédents doivent être consentis gratuitement. Les sentiers doivent cependant être comptés dans la superficie de terrain à céder pour fins de parcs ou de terrains de jeux en vertu des dispositions du présent règlement.

85. Pour toute nouvelle zone de développement résidentiel ou mixte impliquant une nouvelle voie de circulation, une piste cyclable en site propre (distincte de la surface de roulement automobile) doit être aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Elle doit permettre également la connexion à une piste existante ou projetée qui lie les quartiers entre eux.

