L'Épiphanie

RÈGLEMENT NUMÉRO U-006
RELATIF AU LOTISSEMENT

CODIFICATION ADMINISTRATIVE AU 2026-08-26 (WEB)

Adoption du projet de règlement :	**26 novembre 2024**
Consultation publique :	**12 mars 2025**
Avis de motion donné le :	**17 mars 2025**
Adoption du règlement :	**19 mars 2025**
Résolution numéro :	**67-03-2025**
Publication de l'avis public référendaire :	**20 mars 2025**
Certificat de conformité de la MRC :	**25 juin 2025**
Entrée en vigueur le :	**25 juin 2025**

MISE EN GARDE : *La version administrative du présent Règlement doit être considérée comme un document de consultation administrative et non comme un document à caractère juridique. Elle ne doit en aucune façon être considérée comme un remplacement ni comme une interprétation du Règlement. Les versions officielles du Règlement et de ses amendements, le cas échéant, sont conservées au bureau du Service du greffe. En cas de contradiction entre une version administrative et une version officielle, la version officielle prévaut.*

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT U-006 (WEB):

AVIS DE MOTION : 17 mars 2025

ADOPTION DU RÈGLEMENT : 19 mars 2025

ENTRÉE EN VIGUEUR : 25 juin 2025

MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT	
NUMÉRO DU RÈGLEMENT MODIFICATEUR	**DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR / OBJET**
U-006-01	2026-08-26 (Lotissement: Secteurs de requalifications)
U-006-02	-

Crédits

L'Épiphanie

atelier urbain

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives 7

Section 1.1 Dispositions déclaratoires 8

Article 1 Titre du règlement 8
Article 2 Territoire et personnes assujettis 8
Article 3 Interaction du règlement 8
Article 4 Objet du règlement 8
Article 5 Abrogation de règlements 8
Article 6 Validité 8
Article 7 Règlement et lois 8
Article 8 Documents de renvoi 9
Article 9 Entrée en vigueur 9

Section 1.2 Dispositions explicatives 10

Article 10 Ville 10
Article 11 Division du texte 10
Article 12 Interprétation du texte 10
Article 13 Interprétation en cas de contradiction 11
Article 14 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques 11
Article 15 Terminologie 11

Section 1.3 Dispositions administratives 12

Article 16 Application du règlement 12
Article 17 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné 12
Article 18 Contraventions, pénalités et recours 12
Article 19 Demande privée de modification réglementaire 12

Chapitre 2 Dispositions applicables aux opérations cadastrales 13

Section 2.1 Dispositions générales 14

Article 20 Conformité aux règlements 14
Article 21 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale 14
Article 22 Cession de l'assiette des voies de circulation 14
Article 23 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale 15
Article 24 Indication des servitudes sur un plan 15
Article 25 Servitudes et droits de passage municipaux 15
Article 26 Lotissement de copropriété 15
Article 27 Cadastre des réseaux 16

Section 2.2 Dispositions spécifiques aux zones de contraintes naturelles et anthropiques 17

Article 28 Zones à risque de mouvements de terrain 17

Article 29 Bande de protection riveraine et zones à risque d'inondation 17

Article 30 Profondeur minimale accrue des lots à des fins résidentielles en bordure d'une emprise ferroviaire....17

Section 2.3 Dispositions spécifiques à la cession de terrain ou de servitude à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.... 18

Article 31 Dispositions générales....18

Article 32 Opérations non visées 18

Article 33 Modalités de la cession ou du versement....19

Article 34 Règle de calcul 20

Article 35 Contestation de la valeur du terrain ou de la servitude....20

Article 36 Fonds spécial....20

Article 37 Enregistrement du contrat notarié....21

Article 38 Autre obligation du requérant....21

Chapitre 3 Dispositions applicables aux îlots, aux lots, aux voies de circulation et aux sentiers 22

Section 3.1 Dispositions applicables aux îlots 23

Article 39 Dispositions générales....23

Article 40 Largeur des îlots 23

Article 41 Longueur des îlots 23

Section 3.2 Dispositions applicables aux lots 25

Article 42 Champ d'application 25

Article 43 Orientation des lots....25

Article 44 Calcul de la profondeur d'un lot 25

Article 45 Forme des lots 25

Article 46 Largeur d'un lot de forme régulière et irrégulière 26

Article 47 Exceptions pour les lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe 26

Article 48 Dimensions et superficies minimales des lots....26

Article 49 Dimensions et superficies minimales des lots dans un secteur de requalification 28

Article 50 Exceptions générales aux dimensions minimales des lots 28

Article 51 Exception pour les rues existantes avant le 21 décembre 1988....29

Article 52 Exception pour les lots partiellement desservis en zone agricole....29

Article 53 Exceptions concernant les dimensions et les superficies pour les lots situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation....29

Article 54 Exigences relatives aux lots en bordure des cours d'eau 29

Article 55 Lot en territoire rénové (présomption de conformité) 29

Section 3.3 Dispositions applicables aux voies de circulation et aux sentiers 30

Article 56 Interdiction générale 30

Article 57 Indication du caractère privé des voies 30

Article 58 Tracé des rues 30

Article 59 Emprise de rue 31

Article 60 Raccordement à une route régionale 31

Article 61 Aménagement d'une rue : Collectrice 31

Article 62 Aménagement d'une rue : Dessertes locales 32

Article 63 Aménagement d'une rue sans issue (cul-de-sac) 32

Article 64 Intersections et rayons 33

Article 65 Rue en demi-cercle 33

Article 66 Rue en tête de pipe 33

Article 67 Rue en rond-point et carrefour giratoire 34

Article 68 Localisation d'une voie de circulation routière à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac 34

Article 69 Largeur minimale d'un accès aux terres agricoles dans un îlot déstructuré 34

Article 70 Sentiers piétonniers et cyclables 35

Chapitre 4 Dispositions applicables aux lots dérogatoires et les droits acquis 36

Section 4.1 Dispositions générales 37

Article 71 Champ d'application 37

Article 72 Opération cadastrale pour fins d'agrandissement ou de modification 37

Section 4.2 Dispositions spécifiques aux privilèges au lotissement 38

Article 73 Terrains existants avant le 11 décembre 1983 38

Article 74 Terrains construits avant le 11 décembre 1983 38

Article 75 Terrains dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique 38

Section 4.3 Dispositions spécifiques aux droits acquis résidentiels en zone agricole 39

Article 76 Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et non desservi par un service public d'égout et d'aqueduc 39

Article 77 Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et partiellement desservi par un service public d'égout ou d'aqueduc 40

Article 78 Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et desservi par les services publics d'égout et d'aqueduc 40

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain (les normes suivantes s'appliquent aux lots dont plus de 50 % de la superficie se trouve à l'intérieur du corridor riverain). 27
Tableau 2 : Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain....27
Tableau 3 : Largeur minimale d'un sentier piétonnier ou cyclable 35

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Longueur maximum d'un îlot sans sentier piéton....23
Figure 2 : Longueur maximum d'un îlot avec sentier piéton....24
Figure 3 : Lotissement à prohiber....25
Figure 4 : Réduction de la largeur d'un lot 26
Figure 5 : Rue sans issue (cul-de-sac)....32
Figure 6 : Distance entre 2 intersections....33
Figure 7 : Angle de rue et rayon de coin de rue 33
Figure 8 : Rue en tête de pipe....34
Figure 9 : Croquis d'un lotissement/aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel en zone agricole (hors îlot déstructuré)....39

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre du règlement

Le présent Règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro U-006 ».

Article 2 Territoire et personnes assujettis

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de l'Épiphanie.

Article 3 Interaction du règlement

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 Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Article 4 Objet du règlement

Le présent Règlement vise à régir le découpage municipal des rues, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie de la Ville.

Article 5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge les Règlements de lotissement numéro 578 et 279-07-13 ainsi que tous leurs 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.

Cette abrogation n'affecte pas plus les procédures judiciaires instituées en vertu du Règlement de lotissement numéro 578 et le Règlement de lotissement numéro 279-07-13 ainsi que tous leurs amendements, lesquels restent en vigueur le temps requis pour que le jugement passe en force de chose jugée.

Article 6 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-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, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un tiret 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.

Article 7 Règlement et lois

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.

Article 8 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent Règlement.

Article 9 Entrée en vigueur

Le présent Règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 1.2 Dispositions explicatives

Article 10 Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de l'Épiphanie.

Article 11 Division du texte

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

Article 12 Interprétation du texte

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, lot 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'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de 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, illustrations 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.

Article 13 Interprétation en cas de contradiction

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 spécifications, 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 et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

Article 14 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent Règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

Article 15 Terminologie

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 au Règlement de zonage en vigueur et ses amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 1.3 Dispositions administratives

Article 16 Application du règlement

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 Ville.

Article 17 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 18 Contraventions, pénalités et recours

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 sur les permis et certificats de la Ville de l'Épiphanie.

Article 19 Demande privée de modification réglementaire

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.

Chapitre 2 Dispositions applicables aux opérations cadastrales

Section 2.1 Dispositions générales

Article 20 Conformité aux règlements

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition des règlements d'urbanisme en vigueur de la Ville de L'Épiphanie ou de tout autre loi ou règlement applicable.

Article 21 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit, pour approbation préalable à une opération cadastrale, soumettre un plan de ladite opération au fonctionnaire désigné, que ce plan prévoie ou non des rues.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le Conseil municipal doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et des Forêts du Québec.

Toute opération cadastrale doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de lotissement. Cette demande doit se faire en respectant les dispositions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement, édictées au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 22 Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée tant que la Ville n'a pas obtenu, du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies de circulation, un engagement de céder gratuitement l'assiette des voies de circulation à la Ville au moment où elle en fera la demande conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux de la Ville de L'Épiphanie. Cette assiette de rue doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulation, il doit obtenir les engagements requis des autres propriétaires en vertu du premier alinéa.

Pour le présent Règlement, on entend par « voies de circulation » tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétions, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Article 23 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Sur l'ensemble du territoire de la Ville, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

1. S'engager à céder gratuitement à la Ville, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques; si le demandeur n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains devant constituer les emprises publiques, il doit fournir les engagements en ce sens de la part de la totalité des propriétaires visés; en aucun cas le présent article ne doit pas être interprété de manière à conclure que le Conseil a l'obligation d'accepter une cession;
2. S'engager à céder gratuitement à la Ville, au moment où celle-ci l'exigera, un terrain ou une servitude montrés sur le plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau; si le demandeur n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains devant constituer les emprises publiques, il doit fournir les engagements en ce sens de la part de la totalité des propriétaires visés; en aucun cas le présent article ne doit pas être interprété de manière à conclure que le Conseil a l'obligation d'accepter une cession;
3. Indiquer sur un plan annexé les espaces faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
4. Payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

Article 24 Indication des servitudes sur un plan

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

Article 25 Servitudes et droits de passage municipaux

La Ville 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.

Article 26 Lotissement de copropriété

Nonobstant toute autre disposition à ce contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots prévues au présent Règlement ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot originaire créées pour identifier les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenus en copropriété.

Article 27 Cadastre des réseaux

Malgré toutes dispositions contraires, un permis autorisant une opération cadastrale pourra être délivré à l'égard d'un lot nonobstant ses dimensions et sa superficie, s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

1. Un réseau d'aqueduc ou d'égout;
2. Un réseau de pistes de randonnées;
3. Un réseau de distribution de gaz;
4. Un réseau de télécommunication;
5. Un réseau de câblodistribution;
6. Un réseau de distribution d'électricité;
7. Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et protégée par droits acquis.

L'autorisation de délivrer un tel permis est cependant conditionnelle aux items suivants, à savoir :

1. Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu sur le site;
2. Aucune installation septique et aucun système d'approvisionnement en eau ne sont requis ou aménagés sur le site;
3. Le lot doit avoir une superficie minimum de 300 mètres carrés si un bâtiment de service doit y être érigé.

Section 2.2 Dispositions spécifiques aux zones de contraintes naturelles et anthropiques

Article 28 Zones à risque de mouvements de terrain

Le propriétaire d'un terrain visé par une opération cadastrale située dans une zone à risque de mouvements de terrain identifiée au Règlement de zonage en vigueur ne peut obtenir l'approbation d'une opération cadastrale ni la délivrance d'un permis de lotissement si les exigences concernant les risques de mouvements de terrain mentionnées à ce même règlement ne sont pas respectées.

Article 29 Bande de protection riveraine et zones à risque d'inondation

Dans une bande de protection riveraine ou une zone à risque d'inondation, tel que défini au Règlement de zonage en vigueur, un permis de lotissement peut être délivré dans le but d'ériger une construction, à condition que les superficies visées dans l'opération cadastrale respectent les dispositions du cadre normatif concernant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables, prescrites audit Règlement de zonage.

Article 30 Profondeur minimale accrue des lots à des fins résidentielles en bordure d'une emprise ferroviaire

Malgré toutes dispositions à ce contraire, la profondeur minimale des lots à des fins résidentielles est fixée à 45 mètres lorsque les tels lots sont situés en bordure d'une emprise ferroviaire.

Section 2.3 Dispositions spécifiques à la cession de terrain ou de servitude à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Article 31 Dispositions générales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructible (à l'exception des cas mentionnés ci-après), que des rues y soient prévues ou non, s'engager par écrit à :

1. Céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
2. Verser une somme à la Ville;
3. Qu'à la fois, il cède un terrain ou une servitude et effectue un tel versement.

Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

Pour l'application de la présente section :

1. On entend par « site », selon le cas, l'assiette de l'immeuble visé au quatrième alinéa du présent article ou le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de cet article;
2. L'acquisition d'une servitude par une Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
3. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Ville.

Article 32 Opérations non visées

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions du présent article relatives à la cession de terrains ou de servitudes à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une annulation, une correction ou un remplacement de numéro(s) de lot(s) n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Un plan relatif à une opération cadastrale ou d'un permis de construction, en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1), lorsqu'une telle opération est effectuée ou qu'un tel permis est délivré uniquement à des fins agricoles;
3. L'identification cadastrale d'un terrain où est déjà érigé un bâtiment principal;
4. Le cadastre vertical effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
5. Le terrain ou la servitude à l'égard duquel l'espace pour fins de parcs et terrains de jeux ou accès à l'eau a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;
6. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
7. L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
8. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
9. Les opérations cadastrales à des fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;

10. L'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
11. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
12. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville de L'Épiphanie;
13. La subdivision effectuée, non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
14. La création d'un lot transitoire, pour fin de regroupement à un lot voisin, à condition que le regroupement soit effectif et qu'il soit indiqué dans le plan d'opération cadastrale;
15. L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
16. Lors de l'identification cadastrale de parcelles requise en raison de leur acquisition par la Ville, le gouvernement ou le centre de services scolaire, de gré à gré ou par expropriation, à des fins publiques;
17. Tout projet de lotissement 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.

Article 33 Modalités de la cession ou du versement

Le terrain ou la servitude que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris dans le site.

La superficie du terrain ou de la servitude devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10 % respectivement, de la superficie et de la valeur du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédée et de la somme versée est fixé également à 10 % de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le 10 % défini aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Aux fins du deuxième alinéa du présent article, dans le cas d'un plan relatif à une opération cadastrale dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1), seules la superficie et la valeur de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doivent être considérées.

Article 34 Règle de calcul

Aux fins d'application des dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, la valeur du terrain ou de la servitude faisant l'objet de l'opération cadastrale est considérée à la date de réception par la Ville demande de permis de construction ou du plan relatif à une opération cadastrale et est établie selon l'une des 2 méthodes suivantes :

1. Lorsque le ou les lots d'origines conjointement sont d'une superficie de 5 000 mètres carré ou moins, la valeur est établie en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.);
2. Lorsque le ou les lots d'origine conjointement sont d'une superficie de plus de 5 000 mètres carrés, la valeur est établie par un évaluateur agréé, mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation, et ce, aux frais du propriétaire.

Lorsque le terrain se trouve à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et que la méthode prévue au paragraphe 1 de l'alinéa précédent ne peut être appliquée en raison de la nature du projet, la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

Les règles de calcul édictées au présent article doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

Article 35 Contestation de la valeur du terrain ou de la servitude

La Ville ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur, selon les dispositions prévues à cet égard dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

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 ou de la servitude exigée par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Article 36 Fonds spécial

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain ou d'une servitude visée, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau, pour acheter des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés ou sur l'assiette d'une servitude dont la Ville est titulaire. Il peut également servir au paiement des dépenses d'une Municipalité régionale de comté qui sont relatives à un parc régional. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

La Ville peut, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la Loi sur l'instruction publique (c. I-13.3) :

1. Céder à un centre de services scolaire tout terrain visé à la présente section;
2. Utiliser les sommes versées dans le fonds spécial prévu au premier alinéa du présent article pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

La Ville 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.

Une somme versée en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Article 37 Enregistrement du contrat notarié

Un contrat notarié nécessaire en vertu des présentes dispositions le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville.

Les frais de l'enregistrement du contrat notarié de cession de terrains à des fins de parc, de terrain de jeux, d'accès à l'eau ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

Article 38 Autre obligation du requérant

Un terrain cédé doit être libre de toute charge, priorité ou hypothèque et il doit former un ou plusieurs lots distincts.

Chapitre 3 Dispositions applicables aux îlots, aux lots, aux voies de circulation et aux sentiers

Section 3.1 Dispositions applicables aux îlots

Article 39 Dispositions générales

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.

Article 40 Largeur des îlots

La largeur d'un îlot ceinturé par des rues et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent Règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des lots, et ce, afin de permettre l'adossement de deux rangées de lots et d'éviter ainsi la création de lots transversaux.

Toutefois, dans le cas où un îlot longe une zone agricole, un boisé, un cours d'eau, un milieu humide, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou toute autre contrainte d'origine naturelle ou anthropique, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une rangée de lots bâtissables.

Article 41 Longueur des îlots

La longueur des îlots ne doit pas être supérieure à 365 mètres. Lorsqu'un sentier piétonnier permet de traverser l'îlot, la longueur peut être augmentée à 485 mètres, mais sans jamais qu'une des parties de l'îlot soit d'une longueur supérieure à 300 mètres.

Nonobstant ce qui précède, dans les cas suivants, la longueur des îlots peut s'adapter à la particularité de la contrainte :

1. Lorsque l'îlot projeté vient s'adosser à une partie d'îlot existant;
2. Lorsque l'îlot projeté est adjacent à une zone agricole, à un boisé, à un cours d'eau, à un milieu humide, à un chemin de fer, à une emprise d'utilité publique ou à toute autre contrainte d'origine naturelle ou anthropique.

Figure 1 : Longueur maximum d'un îlot sans sentier piéton

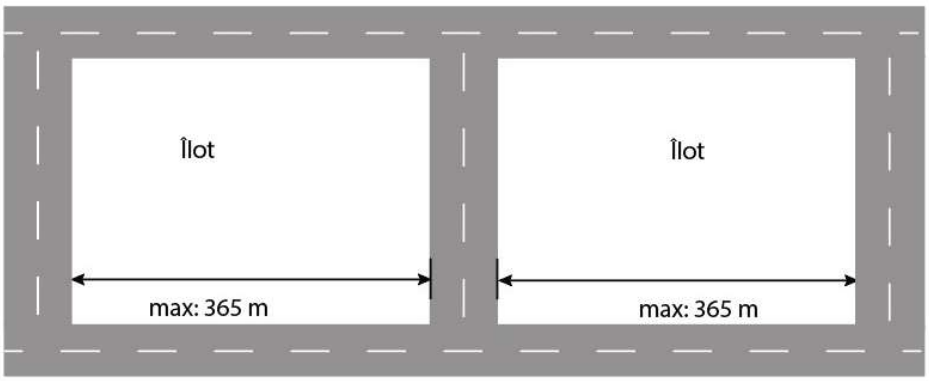
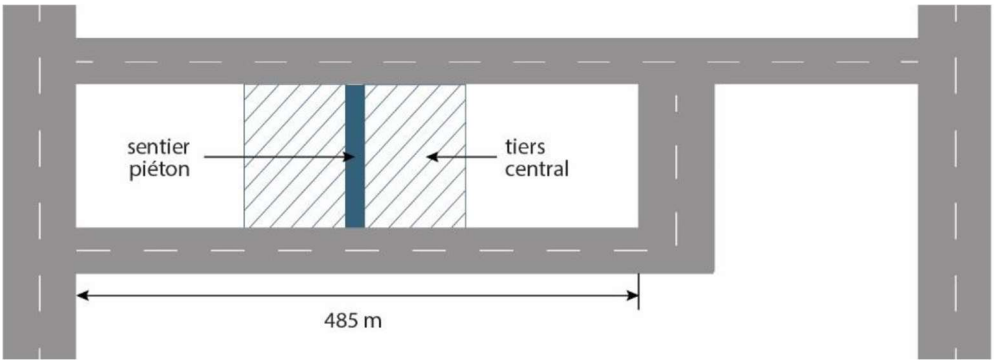


Figure 2 : Longueur maximum d'un îlot avec sentier piéton



Section 3.2 Dispositions applicables aux lots

Article 42 Champ d'application

Les présentes dispositions s'appliquent aux lots.

Article 43 Orientation des lots

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90 degrés avec la ligne de rue, ou de sa tangente dans le cas d'une courbe. Toutefois, dans certaines situations visant à adoucir des pentes, égaliser des superficies de terrains, dégager une perspective ou créer des culs-de-sac, les lignes latérales du lot pourront être à un angle inférieur par rapport à la ligne d'emprise de la rue, sans jamais être inférieur à 75 degrés.

Article 44 Calcul de la profondeur d'un lot

La profondeur d'un lot doit être calculée entre le point milieu de la ligne avant du lot et le point milieu de la ou des lignes arrière. Dans le cas où le lot est riverain d'un cours d'eau, la profondeur de ce lot doit être calculée perpendiculairement à la limite du littoral de ce cours d'eau.

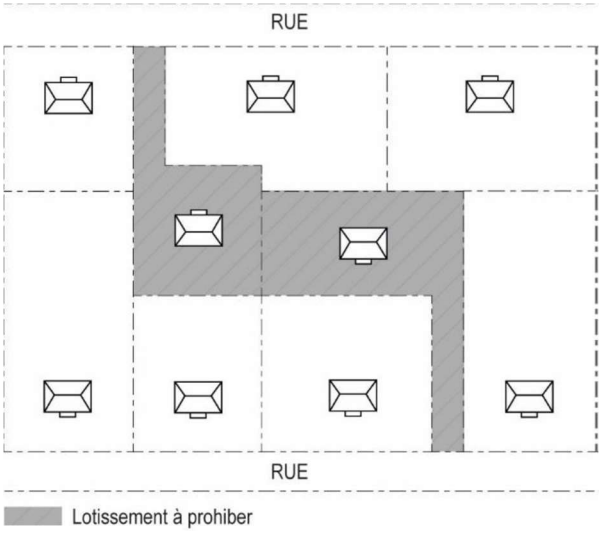
Malgré toute disposition contraire, tout lot destiné à des fins résidentielles et contigu à l'emprise d'une voie ferrée doit avoir une profondeur minimale augmentée de 5 mètres par rapport au minimum établi.

Article 45 Forme des lots

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou sans être inférieur à 75 degrés. Dans le cas exceptionnel où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, le frontage minimal doit être respecté de façon à ne pas créer un lot enclavé (n'étant pas adjacent à une rue) dont l'implantation de bâtiment principal se trouve en arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre deux lots, tel qu'illustré ci-dessous :

Figure 3 : Lotissement à prohiber



Article 46 Largeur d'un lot de forme régulière et irrégulière

Dans le cas d'un lot de forme régulière (rectangulaire à l'alignement de la rue publique), la largeur réglementaire doit être respectée à la ligne avant et à la ligne arrière de ce lot.

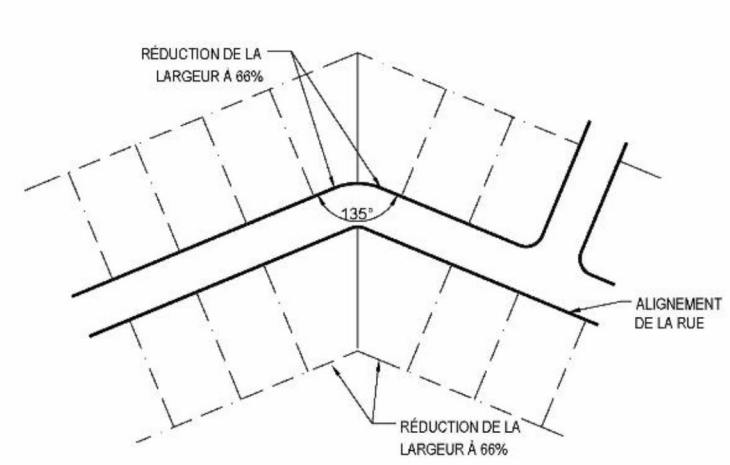
Dans le cas d'un lot de forme irrégulière, la largeur réglementaire doit être respectée à l'alignement de la construction. Cependant, en aucun cas, la largeur du lot doit être inférieure à 6 mètres, sauf dans le cas de lots destinés à des rues, parcs ou emprises de services publics.

Article 47 Exceptions pour les lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle est égal ou inférieur à 135 degrés peut être diminuée à la ligne de la rue jusqu'aux deux tiers (2/3) de la largeur minimale exigée, pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimale requise pour la zone affectée.

La largeur d'un lot situé sur la ligne intérieure d'une rue courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peut être diminuée à la ligne arrière jusqu'au deux tiers (2/3) de la largeur minimale exigée, pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne avant du lot de façon à fournir la superficie minimale requise pour la zone affectée.

Figure 4 : Réduction de la largeur d'un lot



Article 48 Dimensions et superficies minimales des lots

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des lots à lotir figurant au présent règlement, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi), ainsi que selon la proximité d'un cours d'eau ou d'une autre contrainte doivent être respectées. L'opération cadastrale doit également respecter les dimensions minimales figurant à l'Annexe B – Grilles de spécifications du Règlement de zonage en vigueur pour la zone prévue à l'intérieure de laquelle se trouve le lot projeté. Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même objet (ex. : superficie d'un lot non desservi et riverain d'un cours d'eau et superficie d'un lot selon la zone), la norme la plus sévère prévaut.

Il est à noter que la mise en commun d'un puits d'alimentation individuel ou d'une installation septique ne permet pas une réduction des normes minimales apparaissant aux tableaux suivants.

Toute opération cadastrale doit respecter les dimensions, les superficies et les distances le cas échéant apparaissant aux tableaux appropriés 1 et 2 suivants :

Tableau 1 : Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain (les normes suivantes s'appliquent aux lots dont plus de 50 % de la superficie se trouve à l'intérieur du corridor riverain).

Localisation et types de service	Superficie minimale (mètres carrés)	Largeur minimale sur la ligne avant (1) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (2) (4) (mètres)	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (2) (mètres)
Lot riverain non desservi (A)	4 000	50	75	75 (5)
Lot non riverain non desservi (A)	4 000	50	60	-
Lot riverain partiellement desservi (B)	2 000	30	75 (3)	75 (5)
Lot non riverain partiellement desservi (B)	2 000	25	45	-
Lot riverain desservi (C)	150	5,5	45	45 (5)
Lot non riverain desservi (C)	150	5,5	27	-

(A) Lot non desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire.
(B) Lot desservi soit par l'aqueduc ou par l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics et doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou du permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.
(C) Lot desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics. L'aqueduc et l'égout sanitaire doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Notes :
(1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est égal ou inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. De même, les lots situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la ligne arrière équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée.
(2) Dans le cas de 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.
(3) En l'absence d'une rue ou d'une route, la profondeur est fixée à 75 mètres et la largeur peut être réduite sous les 30 mètres en respectant la superficie minimale exigée.
(4) La profondeur minimale requise du lot peut être réduite à 27 mètres dans le cas des lots adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, à la condition que les exigences de superficie et de largeur soient respectées.
(5) 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'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.
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 lots zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 mètres.

Les lots qui ne sont pas situés dans une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau ci-après.

Tableau 2 : Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain

Type de service	Superficie minimale (mètres carrés)	Largeur minimale sur la ligne avant (1) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (2) (4) (mètres)
Lot non desservi (A)	3 000	50	45
Lot partiellement desservi (B)	1 500 (3)	25	45
Lot desservi (C)	150	5,5	27

(A) Lot non desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire.

(B) Lot desservi soit par l'aqueduc ou par l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics et doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou du permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.
(C) Lot desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics. L'aqueduc et l'égout sanitaire doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Notes :
(1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est égal ou inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit être respectée. De même, les lots situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la ligne arrière équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite.
(2) La profondeur minimale requise du lot peut être réduite à 27 mètres dans le cas des lots adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, à la condition que les exigences de superficie et de largeur soient respectées.
(3) En zone agricole décrétée, les lots partiellement desservis, créés en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, et destinés à recevoir une résidence dans les seuls cas prévus au Règlement de zonage en vigueur, doivent avoir une superficie minimale de 2 000 mètres carrés.

La norme la plus sévère entre les dispositions du présent article et celles à l'Annexe B – Grilles de spécifications de la zone visée s'applique.

Article 49 Dimensions et superficies minimales des lots dans un secteur de requalification

En plus des dimensions minimales prescrites à l'article précédent, le lotissement de nouveaux lots résidentiels dans un secteur de requalification, tel que présenté à la section 6.2 du Plan d'urbanisme en vigueur, engendrant une augmentation du nombre de terrains bâtissables nécessite une superficie minimale de 4 000 mètres carrés par terrain, laquelle est applicable à la partie résiduelle du lot initial morcelé et au nouveau lot créé.

Article 50 Exceptions générales aux dimensions minimales des lots

Les dimensions minimales des lots prévus au présent Règlement ou à l'Annexe B - Grilles de spécifications figurant au Règlement de zonage en vigueur ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales pour des fins de voies de circulations conformes au présent Règlement;
2. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessité par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou les terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
3. Les opérations cadastrales pour des fins d'aliénation visant un regroupement conforme au présent Règlement;
4. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci;
5. Les opérations cadastrales pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, telles que les parcs et espaces verts, les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication ou de câblodistribution, sans bâtiment;
6. Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un lot contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis;
7. Les opérations cadastrales destinées à un usage ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées.

Article 51 Exception pour les rues existantes avant le 21 décembre 1988

La profondeur minimale requise de tout lot peut être réduite à 27 mètres dans le cas des lots adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, et de la rivière de l'Achigan, à la condition que les exigences de superficie et de largeur soient respectées.

Article 52 Exception pour les lots partiellement desservis en zone agricole

En zone agricole décrétée, les lots partiellement desservis, créés en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, et destinés à recevoir une résidence dans les seuls cas prévus au Règlement de zonage en vigueur, doivent avoir une superficie minimale de 2 000 mètres carrés.

Article 53 Exceptions concernant les dimensions et les superficies pour les lots situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

À l'intérieur des périmètres d'urbanisation identifiés au Règlement de zonage en vigueur, les lots faisant l'objet d'une opération cadastrale et situés à l'intérieur d'une aire non desservie par l'aqueduc et l'égout, mais devant recevoir de tels services dans un proche avenir, pourront avoir des dimensions inférieures à celles qui apparaissent au présent Règlement aux conditions suivantes :

1. Le règlement décrétant l'installation des services d'aqueduc et d'égout est en vigueur;
2. Malgré l'exigence inscrite au paragraphe 1, dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sont installés par un promoteur privé, une entente à cet effet avec la Ville doit être en vigueur.

Article 54 Exigences relatives aux lots en bordure des cours d'eau

Pour les lots situés en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac, le projet d'opération cadastrale devra comprendre la délimitation des plaines inondables (en eau libre et par embâcle avec glaces en mouvement, s'il y a lieu) définies par la Loi ou, à défaut, selon :

1. Les cotes d'inondation décrétées par le gouvernement du Québec;
2. Les cartes préparées par le gouvernement du Québec;
3. Les cartes découlant d'une convention conclue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada;
4. Les cartes réalisées par la MRC et intégrées au schéma d'aménagement et de développement révisé.

Article 55 Lot en territoire rénové (présomption de conformité)

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par l'effet de la rénovation cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale.

Section 3.3 Dispositions applicables aux voies de circulation et aux sentiers

Article 56 Interdiction générale

Toute opération cadastrale relative à une voie de circulation publique ou privée, à un sentier ou à une place publique est prohibée à moins que celle-ci concorde avec les normes de dimensions prévues au présent Règlement et au tracé projeté des voies de circulation prévus au Règlement relatif au plan d'urbanisme en vigueur.

De plus, aucun projet d'opération cadastrale destiné à créer de nouvelles rues ne sera accepté dans les aires d'affectation suivantes situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation telles qu'identifiées au Règlement relatif au plan d'urbanisme en vigueur :

1. Aire agricole (AGR);
2. Aire agroforestière (AGF);
3. Aire de conservation (CON);
4. Aire occupation du milieu boisé (OMB);
5. Aire récréotouristique (REC);

Sauf si ce projet d'opération cadastrale est destiné à créer de nouvelles rues dans les aires précitées pour fins de raccordement seulement entre les rues existantes (en date du 2 mai 2001) se terminant en cul-de-sac. Ces nouvelles rues créées ne peuvent avoir plus de 100 mètres de longueur. Le raccordement des rues existantes et formant des culs-de-sac vise à accroître la sécurité des enfants et des gens vivant sur ces rues (camions de livraison ou d'enlèvement de la neige devant reculer, accident empêchant l'évacuation des personnes par la seule issue de rue existante, etc.) et à assurer une meilleure efficacité dans l'offre des services aux citoyens (autobus scolaire, enlèvement des ordures, etc.). En limitant la longueur des nouvelles rues créées pour relier des rues en culs-de-sac, l'urbanisation diffuse sur le territoire est contrôlée.

Article 57 Indication du caractère privé des voies

Le propriétaire d'une voie de circulation ou d'un sentier est obligé, à l'aide d'une enseigne ou autre, d'indiquer son caractère privé.

Article 58 Tracé des rues

Le tracé des rues doit permettre la création de lots, îlots et culs-de-sac conformes aux dispositions du règlement.

Lorsque deux rues parallèles sont prévues ou qu'une rue projetée est prévue à proximité d'une rue parallèle existante, le tracé des rues doit permettre la création de deux rangées de lots adossés conformes.

L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées même si elles sont situées sur le territoire d'une autre municipalité. Cet agencement devra faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures tels que les égouts, les aqueducs et les conduites de drainage.

Article 59 Emprise de rue

Les rues doivent être classées selon les deux catégories suivantes et posséder la largeur minimale associée à la catégorie :

1. Rue de type artère, principale ou collectrice : 20 mètres;
2. Rue de type locale ou desserte : 15 mètres.

Article 60 Raccordement à une route régionale

Le raccordement d'une rue à une route régionale (Routes 339 et 341) doit respecter les dispositions suivantes :

1. Seule une collectrice peut être raccordée à une route régionale;
2. Les intersections sur une route régionale doivent être situées à une distance minimale de 350 mètres les unes des autres;
3. L'angle d'intersection à une rue principale doit varier entre 85 degrés et 95 degrés sur une longueur minimale de 60 mètres;
4. Tous les coins de lots aux intersections d'une rue principale doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de 12 mètres.

Article 61 Aménagement d'une rue : Collectrice

Les rues servant à distribuer la circulation entre les différentes dessertes locales doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Les intersections sur une collectrice doivent être situées à une distance minimale de 50 mètres les unes des autres;
2. L'angle d'intersection à une collectrice doit varier entre 80 degrés et 100 degrés sur une longueur minimale de 30 mètres;
3. Tous les coins de lot aux intersections d'une collectrice doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de 9 mètres;
4. Les collectrices doivent avoir une emprise minimale de 20 mètres, à moins qu'elle soit le prolongement d'une rue existante, dans quel cas, elle peut être de la largeur existante sans jamais être inférieur à 15 mètres;
5. La pente longitudinale d'une collectrice ne peut être inférieure à 50 centimètres mesurés sur une distance de 100 mètres (0,5 %);
6. La pente longitudinale d'une collectrice ne peut être supérieure à 10 mètres mesurés sur une distance de 100 mètres (10 %).

Article 62 Aménagement d'une rue : Dessertes locales

Les rues locales destinées exclusivement à la desserte des propriétés, sise de part et d'autre de cette même rue, doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Les intersections sur une rue locale doivent être situées à une distance minimale de 30 mètres les unes des autres;
2. L'angle d'intersection de deux dessertes locales doit varier entre 75 degrés et 105 degrés sur une distance minimale de 30 mètres;
3. Tous les coins de lot aux intersections des dessertes locales doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de 6 mètres;
4. Les dessertes locales doivent avoir une emprise minimale de 15 mètres;
5. La pente longitudinale d'une desserte locale ne peut être inférieure à 50 centimètres mesurés sur une distance de 100 mètres (0,5 %);
6. La pente longitudinale d'une desserte locale ne peut être supérieure à 15 mètres mesurés sur une distance de 100 mètres (15 %).

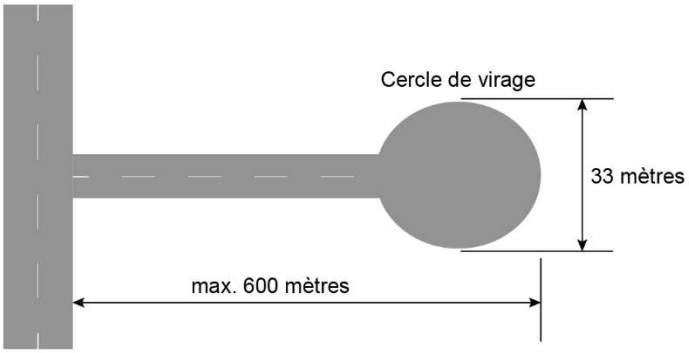
Article 63 Aménagement d'une rue sans issue (cul-de-sac)

Toute rue principale ou collectrice doit être raccordée à ses extrémités avec une rue principale ou collectrice.

Seules les rues locales peuvent se terminer en cul-de-sac, à condition que les sections en cul-de-sac n'aient jamais plus de 600 mètres de longueur, qu'elles soient terminées par un rond de virage d'un diamètre minimum de 33 mètres.

Des rues sans issue peuvent être construites sans rond de virage lorsque ces rues sont cadastrées et doivent faire l'objet d'un raccordement, selon le plan de morcellement, dans un délai de moins de 6 mois.

Figure 5 : Rue sans issue (cul-de-sac)

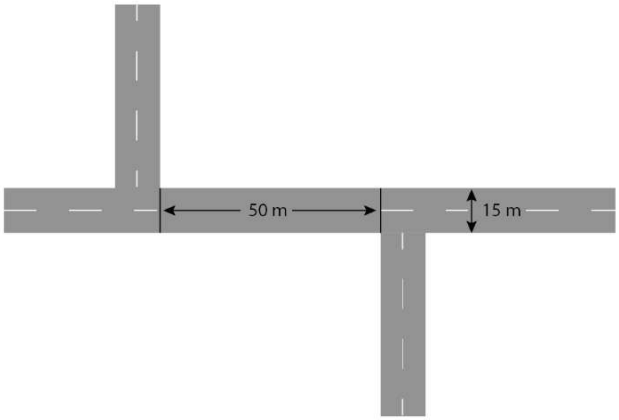


Article 64 Intersections et rayons

L'angle d'intersection doit être de 90 degrés. Toutefois, lorsqu'il sera difficile de faire autrement, l'angle pourra être diminué sans jamais être inférieur à 75 degrés ou supérieur à 100 degrés, et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

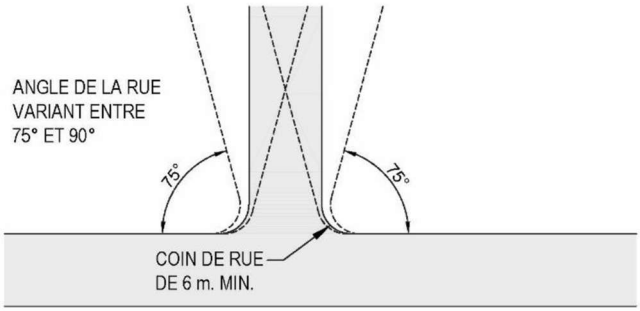
Sur une même rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 50 mètres.

Figure 6 : Distance entre 2 intersections



Dans le cas d'une route numérotée (341 et 339), à l'extérieur des aires bâties, les intersections sont limitées à raison d'une à tous les 500 mètres.

Figure 7 : Angle de rue et rayon de coin de rue



Article 65 Rue en demi-cercle

Une rue en demi-cercle (croissant) est permise et doit avoir un îlot central, en forme de demi-cercle, pouvant accueillir des constructions ou être destiné à un parc ou à un espace vert. La distance entre les deux intersections doit être conforme au présent Règlement à moins que l'îlot central soit destiné à un parc ou un espace vert. Dans ce cas, cette distance peut être diminuée à 20 mètres.

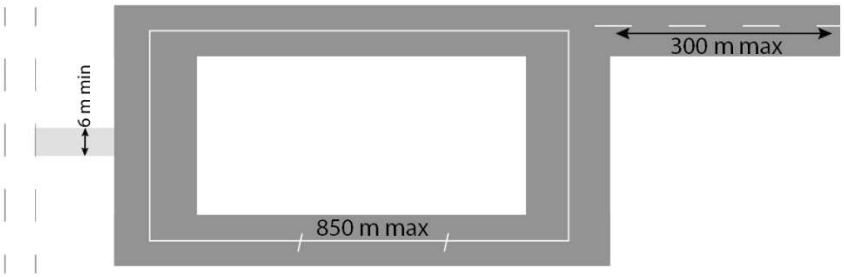
Article 66 Rue en tête de pipe

La longueur maximale de la voie d'accès d'une rue se terminant en tête de pipe est de 300 mètres.

La longueur de la section de rue en « tête de pipe », mesurée au centre de l'emprise, doit être inférieure à 850 mètres, excluant

la voie d'entrée. Un passage d'une largeur minimale de 6 mètres, destiné à servir à la fois de sentier piétonnier et de voie de secours, doit relier la section de rue en tête de pipe à une rue voisine.

Figure 8 : Rue en tête de pipe



Article 67 Rue en rond-point et carrefour giratoire

La construction d'une rue, incluant un rond-point ou un carrefour giratoire, est autorisée et doit se conformer aux normes de construction établies par le ministère des Transports du Québec (Guide « Le carrefour giratoire : un mode de gestion différent »).

L'aménagement d'un rond-point est prohibé à l'intersection ou au croisement de 2 rues (ou leur prolongement) à l'intérieur ou à l'extérieur de la courbe de raccordement.

Article 68 Localisation d'une voie de circulation routière à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de 45 mètres pour les secteurs qui sont desservis et de 75 mètres pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis. Cette distance doit être calculée horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau.

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'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

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.

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

Article 69 Largeur minimale d'un accès aux terres agricoles dans un îlot déstructuré

Dans les îlots déstructurés, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 12 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Article 70 Sentiers piétonniers et cyclables

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

Tableau 3 : Largeur minimale d'un sentier piétonnier ou cyclable

Type de sentier	Largeur minimale (1)
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 (en arrière-lot)	3 mètres
Sentier piétonnier (qui traverse un lot)	6 mètres
(1) Ces largeurs s'ajoutent à l'emprise minimale des rues exigées au présent Règlement.	

Chapitre 4 Dispositions applicables aux lots dérogatoires et les droits acquis

Section 4.1 Dispositions générales

Article 71 Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la configuration, l'emplacement, la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent Règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis conformément à ce chapitre si, depuis sa création, il a déjà été conforme à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou s'il a été créé avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant le lotissement et s'il n'a pas perdu son droit acquis depuis.

Article 72 Opération cadastrale pour fins d'agrandissement ou de modification

Une opération cadastrale, qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis, peut être autorisée pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant au frontage ou la profondeur minimale prescrite au présent Règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter. Cette opération n'a pas pour effet de créer un nouveau lot constructible, à moins qu'il ne soit conforme à toutes les normes de lotissement en vigueur.

De plus, l'agrandissement d'un lot dérogatoire, protégé par des droits acquis, est autorisé aux conditions suivantes :

1. La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie. Le frontage et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduits;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, plus dérogatoire d'un lot dérogatoire adjacent par des droits acquis;
3. La ou les opérations cadastrales découlant du présent article ne peuvent pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes sur le ou les lots en cause non conformes au Règlement de zonage en vigueur, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, encore plus dérogatoires.

Section 4.2 Dispositions spécifiques aux privilèges au lotissement

Article 73 Terrains existants avant le 11 décembre 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 11 décembre 1983, ne forme 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 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 s'il y a lieu les exigences en cette matière du règlement applicable à cette date dans la zone où est situé le terrain, et;
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.

Article 74 Terrains construits avant le 11 décembre 1983

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 d'un Règlement de contrôle intérimaire ou d'un Règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 11 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. À la date applicable en vertu du premier paragraphe, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des 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 la date applicable.

Article 75 Terrains dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique

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 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 alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de la présente section.

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.

Section 4.3 Dispositions spécifiques aux droits acquis résidentiels en zone agricole

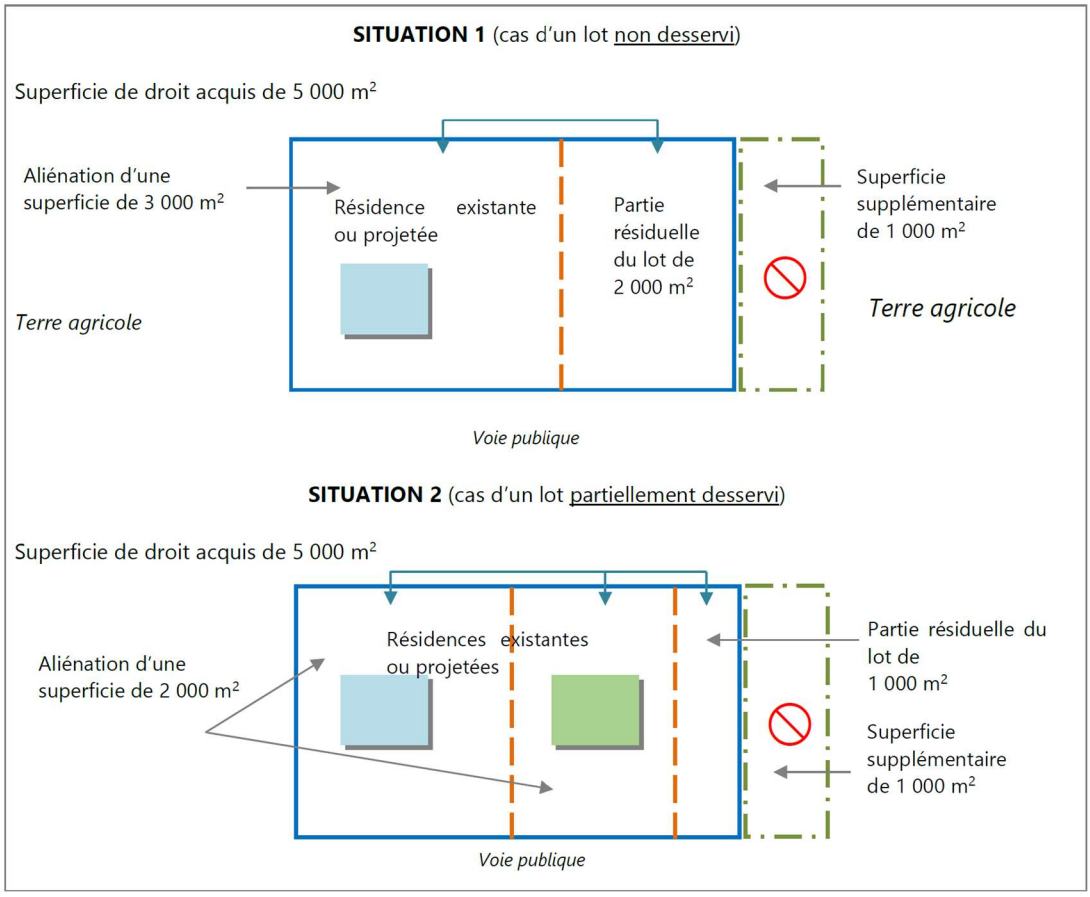
Article 76 Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et non desservi par un service public d'égout et d'aqueduc

Est visé par l'application du présent article, tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, situé à l'extérieur des îlots déstructurés de la zone agricole tels que délimités au Règlement du plan d'urbanisme en vigueur, et non desservi par un service public d'égout sanitaire et d'aqueduc.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel n'est valide que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit 5 000 mètres carrés, et ce, en respect des exigences relatives aux dimensions et aux superficies minimales des lots prescrites au présent Règlement.

Conséquemment, une personne ne peut procéder par étape à un lotissement ou une aliénation d'une partie d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel dans le but d'effectuer une seconde demande de lotissement ou d'aliénation par un ajout d'une superficie supplémentaire de 1 000 mètres carrés contiguë à la partie résiduelle du lot bénéficiant de droits acquis en vue d'implanter une seconde résidence sur ladite superficie de droits acquis (voir situation 1, figure 9).

Figure 9 : Croquis d'un lotissement/aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel en zone agricole (hors îlot déstructuré)



Lors du lotissement, l'obligation de cession pour fins de parcs, espace naturel, accès à l'eau ou terrain de jeux s'applique uniquement aux lots faisant l'objet de droit acquis alors que la partie de terrain restante utilisée ou destinée à être utilisée par un usage agricole est exclue de cette obligation.

Article 77 **Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et partiellement desservi par un service public d'égout ou d'aqueduc**

Est visé par l'application du présent article, tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, situé à l'extérieur des îlots déstructurés de la zone agricole tels que délimités au Règlement du plan d'urbanisme en vigueur, et partiellement desservi par un service public d'égout sanitaire ou d'aqueduc.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel n'est valide que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit 5 000 mètres carrés, et ce, en respect des exigences relatives aux dimensions et aux superficies minimales des lots prescrites au présent Règlement.

Conséquemment, une personne ne peut procéder par étape à un lotissement ou une aliénation d'une partie d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel dans le but d'effectuer une seconde demande de lotissement ou d'aliénation par un ajout d'une superficie supplémentaire de 1 000 mètres carrés contiguë à la partie résiduelle du lot bénéficiant de droits acquis en vue d'implanter une troisième résidence sur ladite superficie de droits acquis (voir situation 2, figure 9). Ainsi, seul l'ajout d'une résidence est autorisé.

Lors du lotissement, l'obligation de cession pour fins de parcs, espace naturel, accès à l'eau ou terrain de jeux s'applique uniquement aux lots faisant l'objet de droit acquis alors que la partie de terrain restante utilisée ou destinée à être utilisée par un usage agricole est exclue de cette obligation.

Article 78 **Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole décrétée, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et desservi par les services publics d'égout et d'aqueduc**

Est visé par l'application du présent article, tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA, situé à l'extérieur des îlots déstructurés de la zone agricole tels que délimités à l'annexe A-1 du SADR, et desservi par les services publics d'égout sanitaire et d'aqueduc.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel n'est valide que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit 5 000 mille mètres carrés, et ce, en respect des exigences relatives aux dimensions et aux superficies minimales des lots prescrites au présent Règlement.

Nonobstant l'alinéa précédent, seul l'ajout d'une résidence est autorisé sur la superficie bénéficiant de tels droits.

Lors du lotissement, l'obligation de cession pour fins de parcs, espace naturel, accès à l'eau ou terrain de jeux s'applique uniquement aux lots faisant l'objet de droit acquis alors que la partie de terrain restante utilisée ou destinée à être utilisée par un usage agricole est exclue de cette obligation.

Article 79 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ., c. A-19.1).

Steve Plante	Flavie Robitaille
Maire	Greffière