



Municipalité de Frelighsburg

Règlement sur le lotissement numéro 132-2021

Règlement refondu – Codification administrative

Mise en garde : Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle et aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement N° 132-2021 dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. En cas de divergence entre un texte officiel et le contenu de ce document, seul le règlement original et les règlements de modifications ont force de loi.

Numéro de règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur	Couleur de la modification
132-2021	6 décembre 2021	9 décembre 2021	
162-08-2024	4 novembre 2024	17 décembre 2024	Mauve

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1 SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
5 DOMAINE D'APPLICATION.....	1
SECTION 2 Dispositions administratives	2
6 Application du règlement et pouvoir d'inspection	2
9 Recours civil	2
SECTION 3 Dispositions interprétatives	3
10 Interprétation du texte	3
11 Tableaux, plans, graphiques et symboles	3
12 Interprétation en cas de contradiction.....	3
13 Préséance	3
14 Renvois.....	3
15 Dimensions et mesures.....	4
16 Terminologie	4
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
17 Plan de l'opération cadastrale.....	5
18 Conformité au règlement	5
19 Cession de rues	5
20 Rues cadastrées.....	5
21 Parcs, terrains de jeux et maintien d'un espace naturel	5
22 Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain.....	6
23 Cession antérieure	6
24 Localisation du terrain ou du lot à être cédé.....	7
25 Sentier pour piétons, droits de passage et servitudes	7
26 Enregistrement de l'opération cadastrale.....	7
27 Effet de l'approbation d'une opération cadastrale.....	7
28 Restrictions aux opérations cadastrales	7
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	9
29 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET SUPERFICIE MAXIMALE DES TERRAINS ENTIÈREMENT DESSERVIS	9
30 Emprise des rues	9
31 Tracé en fonction de la topographie.....	9
32 Courbe de raccordement des intersections	10
33 Rue sans issue.....	10
34 Virages, angles d'intersection et visibilité.....	11
35 Tracé des rues en fonction de leur proximité d'un cours d'eau à débit régulier et d'un lac	11
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	12
36 Dispositions d'interprétation	12
37 Dimensions minimales des terrains non desservis	12
38 Dimensions minimales des terrains partiellement desservis	12
39 Dimensions minimales des terrains entièrement desservis	12
40 Dimensions minimales des terrains non desservis à proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac	13
41 Dimensions minimales des terrains partiellement desservis à proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac.....	13

42	Dimensions minimales des terrains entièrement desservis à proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac	14
43	Terrain situé dans une courbe ou dans une intersection	14
44	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU MORCELLEMENT DANS LES ZONES FRE-01-A, FRE-01-B, FRE-02, FRE-03, FRE-04, FRE-05-A, FRE-05-B, FRE-05-C, FRE-06, FRE-07, FRE-08-A, FRE-08-B, FRE-09, FRE-10-A, FRE-11 ET FRE-12.....	14
45	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SANS MORCELLEMENT DES ZONES FRE-01-C ET FRE-10-B	15
46	Disposition d'exception pour un terrain accueillant des services publics.....	15
47	Dispositions particulières à un projet intégré	15
	CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION.....	17
48	Largeur des îlots	17
49	Accès à une rue existante	17
	CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....	18
50	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	18
51	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis	18
52	Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 19 juin 1984	18
	CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES.....	20
53	Entrée en vigueur	20

SECTION 1 SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est cité sous le titre de " Règlement sur le lotissement " et porte le numéro 132-2021.

2 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Le règlement de lotissement numéro 125-2010, ainsi que les dispositions concernant le lotissement contenues dans les règlements numéros 125-11-2016 sont abrogés.

3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Frelighsburg.

4 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, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

5 DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- a) d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1);
- b) d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisée d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec;
- c) d'une opération d'annulation ou de correction.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

6 APPLICATION DU RÈGLEMENT ET POUVOIR D'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est exécuté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir l'inspecteur en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

7 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1) pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 600 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2) en cas de récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale. Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a durée l'infraction.

8 POURSUITES PÉNALES

Le conseil autorise l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

9 RECOURS CIVIL

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

11 TABLEAUX, PLANS, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

12 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- a) entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

13 PRÉSÉANCE

Lorsqu'on dénote une quelconque incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la plus générale.

Il en est de même lors d'une restriction ou d'une interdiction. Advenant le cas, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

14 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

15 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (système métrique).

16 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens retrouvé au présent règlement. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il s'entend dans le sens qui lui est donné à l'annexe A du règlement de zonage.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

17 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

18 CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

19 CESSIION DE RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La municipalité 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 la rue est visée par le règlement 121-06-97 relatif aux ententes concernant certains travaux municipaux, l'engagement doit être pris conformément aux dispositions prévues dans ce règlement. Dans tout autre cas, l'engagement doit être cosigné dans un document signé devant témoin par le propriétaire et la municipalité.

De plus, une rue lotie en conformité avec les dispositions règlementaires ne peut servir à un autre usage.

20 RUES CADASTRÉES

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

21 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale impliquant :

- la création de trois lots constructibles ou plus, à l'extérieur des zones FRE;

Le conseil exige du propriétaire du terrain :

- 1) de céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du site et qui a été identifié par résolution du conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont le propriétaire est habilité à faire cette cession ou;
- 2) dans tout autre cas, de verser une somme égale à 10 % de la valeur du site ou;
- 3) de céder un terrain et de verser une somme dont la valeur totale est égale à 10 % de la valeur du site.

Nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale réalisée pour une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'y est pas assujettie.

22 CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé :

- 1) est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement;
- 2) est exclu du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
- 3) sauf dans les cas visés au paragraphe 4^o la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;
- 4) la valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources;
- 5) le rôle d'évaluation foncière de la municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1) ;
- 6) 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 payés par le propriétaire.

23 CESSIION ANTÉRIEURE

Toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure est exclue du calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé selon l'article 21.

Un requérant doit démontrer que la contribution a été effectuée lors de l'opération cadastrale antérieure s'il n'existe aucune confirmation de paiement dans les registres de la municipalité. La réduction de la contribution doit correspondre au pourcentage de terrain ou de valeur exigé lors

de la contribution antérieure.

24 LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ

Pour l'application des articles 21 et 22, le terrain à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la municipalité.

25 SENTIER POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

À la demande du conseil, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié, aux frais du cédant, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres, pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Les superficies ainsi cédées font partie intégrante du 10 % prévu pour fins de parcs au présent règlement.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

26 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

27 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur en bâtiment d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

28 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1) elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;

- 2) elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 3) elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain ;
- 4) elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction ;
- 5) elle ne permet pas que le lotissement d'une nouvelle rue débute sur une rue publique ou communique sur une rue publique.

Fait exception à cette règle les opérations cadastrales effectuées par une instance gouvernementale et nécessaires à des fins publiques.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

29 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET SUPERFICIE MAXIMALE DES TERRAINS ENTièrement DESSERVIS

Tout projet de développement, tout tracé de voie de circulation ou toute construction de nouvelle voie de circulation doit être planifiée et réalisée de manière à tenir compte des milieux naturels présents tels les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte de 30 % et plus et en identifiant les mesures de protection, lorsqu'applicable.

Pour les zones Ra-19 et Rb-18, tout projet de développement entièrement desservi doit comprendre des terrains d'une superficie maximale de 4 000m².

30 EMPRISE DES RUES

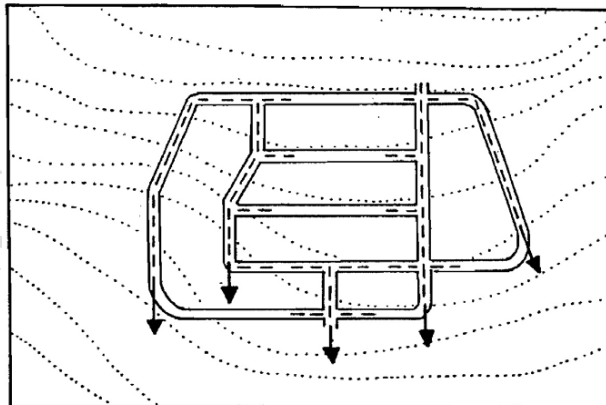
Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue publique ou rue privée doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

Toute rue privée devra être construite conformément à la réglementation en vigueur.

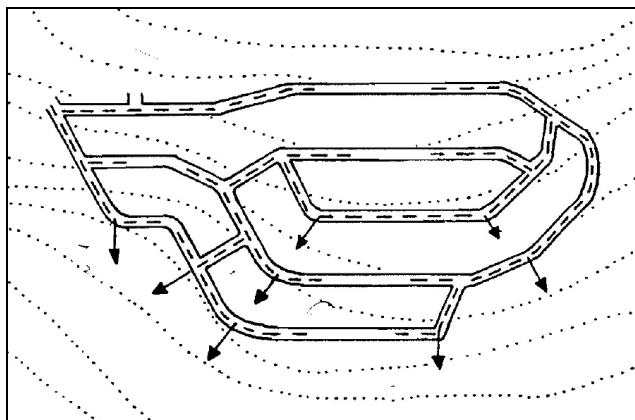
31 TRACÉ EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

Le tracé de toute rue publique ou privée devra respecter la topographie naturelle du terrain de manière à suivre longitudinalement les pentes.

- Scénario à proscrire



- Scénario à privilégier



Le tracé des rues et des fossés devra allonger le temps d'écoulement des eaux de surface et répartir le volume de ces eaux sur une superficie de terrain suffisante capable de l'absorber. Les eaux de surface générées par la construction de ces rues peuvent être canalisées à la condition d'être acheminées vers un bassin de rétention ou vers une superficie de terrain capable de les absorber.

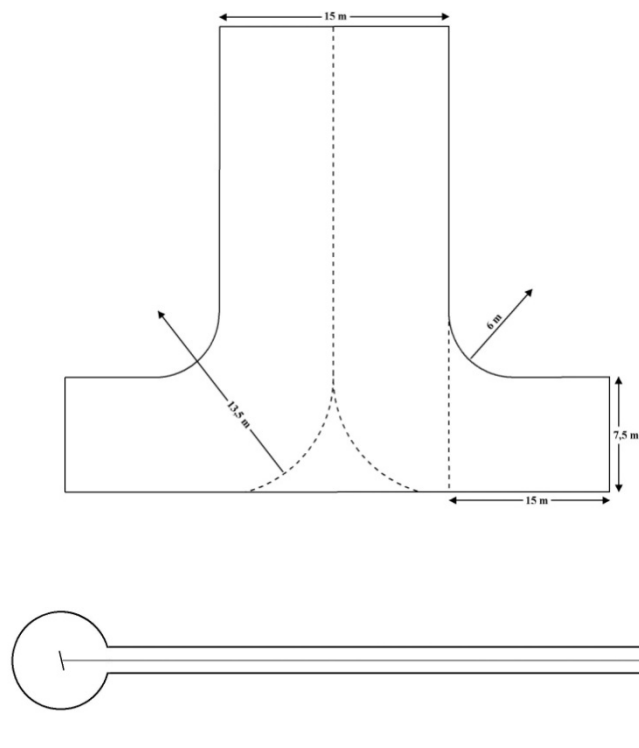
Si des travaux de remblai et déblai sont nécessaires pour la construction de nouvelles rues, la pente des talus devra respecter un maximum de 30% afin de favoriser la régénération de la végétation.

32 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimal de six mètres.

33 RUE SANS ISSUE

Sur tout le territoire de la municipalité, la longueur maximale d'une rue sans issue, est établie à 300 mètres mesurée jusqu'au cercle du virage. Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 17,5 mètres, d'un « T » de virage ou d'une « Tête de pipe ». La longueur totale de la section en cul-de-sac d'une rue doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage ou du « T » de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.



34 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 20 mètres.

Deux rues donnant sur une même rue doivent être situées à une distance minimale de 60 mètres calculés entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

35 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LEUR PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER ET D'UN LAC

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac est fixée à :

- 1) 45 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis par les services d'aqueduc et d'égout ;
- 2) 75 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à une rue utilisée uniquement à des fins d'exploitation agricole ou forestière ni à une rue donnant uniquement accès à un lac ou à un cours d'eau ou utilisée pour en permettre la traversée.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

36 DISPOSITIONS D'INTERPRÉTATION

Lorsqu'un terrain se situe dans deux zones différentes, dans lesquelles les exigences en regard à la superficie minimale ou aux dimensions minimales des terrains sont différentes, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences applicables les plus élevées.

37 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS

Tout terrain non desservi par un réseau d'égout sanitaire et un réseau d'aqueduc doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Zone	Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale
FRE-01-B, FRE-02	15 000 m ²	50 m	---	50 m
CONS-2	10 000 m ²	75 m	---	75 m
FRE-01-A, FRE-05-B, FRE-05-C, FRE-08-A, FRE-08-B, FRE-10-A, FRE-11, FRE-12	10 000 m ²	50 m	---	50 m
AF-1, AF-2, AF-3, AE-4, RF-5, REC-10, REC-11, REC-12, FRE-05-A, FRE-07, FRE-09, RA-20	5 000 m ² *	50 m	---	50 m
Autres zones	10 000 m ²	50 m	---	50 m

* Cette superficie peut être réduite à 3 000 mètres carrés pour les propriétés bénéficiant de droits acquis en vertu de l'article 101 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*.

38 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est partiellement desservi par un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Zone	Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale
Autres zones	1 500 m ²	25 m	---	---

39 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS ENTIÈREMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est entièrement desservi par un service d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Zone	Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale
CONS-2	10 000 m ²	50 m	---	---
Autres zones	1 000 m ²	20 m	---	---

40 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Tout terrain non desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac, doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Zone	Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale	Profondeur minimale
AF-1, AF-2, AF-3, AE-4, RF-5, REC-10, REC-11, REC-12, FRE-05-A, FRE-07, FRE-09	5 000 m ² *	---	100 m	75 m	40 m
CONS-2	20 000 m ²	100 m	---	75 m	40 m
FRE-01, FRE-02	15 000 m ²	---	100 m	75 m	40 m
FRE-05-B, FRE-05-C, FRE-08-A, FRE-08-B, FRE-10, FRE-12	10 000 m ²	---	100 m	75 m	40 m
Autres zones	10 000 m ²	---	100 m	75 m	40 m

* Cette superficie peut être réduite à 4 000 mètres carrés pour les propriétés bénéficiant de droits acquis en vertu de l'article 101 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*.

41 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Tout terrain partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac, doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions suivantes :

Zone	Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal pour les lots riverains	Frontage double minimal pour les lots non riverains	Profondeur moyenne minimale
CONS-2	20 000 m ²	100 m	---	---	75 m
Autres zones	2 000 m ²	---	60 m	50 m	75 m

42 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS ENTièrement DESSERVIS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Tout terrain entièrement desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac, doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Zone	Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal pour les lots riverains	Frontage double minimal pour les lots non riverains	Profondeur moyenne minimale
CONS-2	20 000 m ²	100 m	---	---	75 m
Ra-15, Ra-16, Ra-17, Rb-18, Ra-19, Ra-30, Rc-33, I-24, M1-20, M2-21, M2-22, M2-23, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30	1 500 m ²	---	---	---	45 m
Autres zones	3 000 m ²	---	60 m	50 m	45 m

43 TERRAIN SITUÉ DANS UNE COURBE

Malgré les dispositions énumérées précédemment, il est possible de réduire le frontage simple d'un terrain situé dans une courbe, à la condition de respecter les exigences suivantes :

- Un terrain est considéré comme étant en courbe si plus de 50 % de la ligne longeant l'emprise du chemin public est constitué d'un arc de cercle;
- Le frontage simple est réduit de 25 % lorsqu'il s'agit d'un terrain à l'intérieur d'une courbe;
- Le frontage simple est réduit de 50 % lorsqu'il s'agit d'un terrain situé à l'extérieur d'une courbe.

Le frontage simple, de terrains irréguliers ayant une ligne longeant l'emprise du chemin constitué de moins de 50 % d'arc de cercle, se mesure à la marge de recul avant calculée le long des lignes latérales.

44 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU MORCELLEMENT DANS LES ZONES FRE-01-A, FRE-01-B, FRE-02, FRE-03, FRE-04, FRE-05-A, FRE-05-B, FRE-05-C, FRE-06, FRE-07, FRE-08-A, FRE-08-B, FRE-09, FRE-10-A, FRE-11 ET FRE-12

Dans les zones des îlots déstructurés avec morcellement FRE-01-A, FRE-01-B, FRE-02, FRE-03, FRE-04, FRE-05-A, FRE-05-B, FRE-05-C, FRE-06, FRE-07, FRE-08-A, FRE-08-B, FRE-09, FRE-10-A, FRE-11 et FRE-12 identifiées au plan de zonage en Annexe C du règlement de zonage en vigueur, sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles visant la construction d'une résidence.

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 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.

45 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SANS MORCELLEMENT DES ZONES FRE-01-C ET FRE-10-B

Dans les îlots déstructurés sans morcellement FRE-01-C et FRE-10-B identifiés au plan de zonage en Annexe C du règlement de zonage en vigueur, est autorisée l'utilisation à des fins résidentielles visant la construction d'une résidence par unité foncière vacante, en date du 19 avril 2011.

Une superficie d'au plus 5 000 mètres carrés peut être utilisée à une fin résidentielle par unité foncière (incluant le chemin d'accès).

46 DISPOSITION D'EXCEPTION POUR UN TERRAIN ACCUEILLANT DES SERVICES PUBLICS

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et superficies minimales prévues au présent règlement pour les usages suivants :

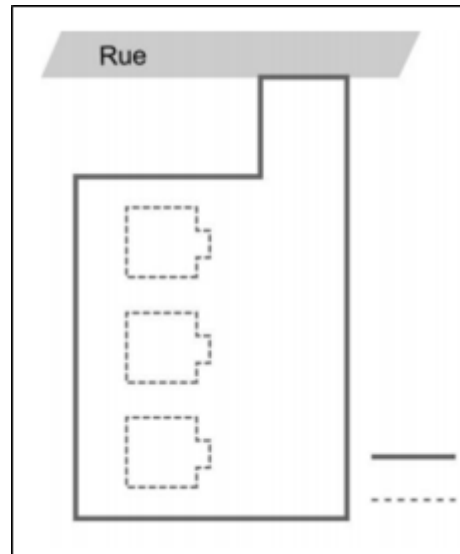
- a) les antennes de communication, incluant les sites cellulaires;
- b) les kiosques postaux ou les sites de distribution du courrier;
- c) les voies de circulation;
- d) les services d'utilité publique;
- e) les parcs, les espaces verts et les espaces naturels destinés à l'usage public;
- f) les servitudes publiques;
- g) les réseaux de pistes cyclables ou de randonnée.

47 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À UN PROJET INTÉGRÉ

Les dispositions suivantes s'appliquent aux opérations cadastrales relatives à un projet intégré :

- 1) Un terrain bâti ou à bâtir doit être identifié au cadastre par un seul lot commun (incluant les aires et les allées de circulation communes) et chaque bâtiment principal ou usage principal (incluant l'aire privative et de stationnement) doit être localisé sur un lot privatif, qui fait soit l'objet d'une entente de copropriété (copropriété horizontale) ou d'un lotissement privé.

Le tout tel qu'illustré ci-dessous :



Lot commun
Lot privatif

Pour un projet intégré, la superficie minimale exigée du lot privatif doit être égale ou supérieure à la somme des superficies minimales exigées pour chaque bâtiment principal selon l'usage auquel il est destiné. Les superficies et dimensions auxquelles on fait référence sont celles montrées aux (Grilles des usages et des normes à l'annexe B du règlement de zonage en vigueur) et au présent règlement.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

48 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions réglementant les dimensions des terrains exigés au présent règlement.

Cette largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

49 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

50 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

51 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié dans la mesure où l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié même si l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre la superficie ou les dimensions du lot conformes aux prescriptions du présent règlement.

52 PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS LE 19 JUIN 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

- 1) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:
 - a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et;
 - b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que 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.

Ces dispositions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.

- 3) d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:
 - a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public

- ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et
- b) qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1 et 2 du présent article.

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.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

53 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Lucie Dagenais
Mairesse

Sergey Golikov
Directeur général