

TABLE DES MATIERES

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES | 1 |
| 1.1 | Titre et numéro du règlement | 1 |
| 1.2 | Abrogation des règlements antérieurs | 1 |
| 1.3 | But du règlement | 1 |
| 1.4 | Entrée en vigueur | 1 |
| 1.5 | Territoire et personnes touchés | 1 |
| 1.6 | Validité | 1 |
| 1.7 | Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles | 2 |
| 1.8 | Interprétation générale du texte | 2 |
| 1.9 | Numérotation | 2 |
| 1.10 | Unité de mesure | 2 |
| 1.11 | Terminologie | 2 |
| 2. | OPERATIONS CADASTRALES | 3 |
| 2.1 | Nécessité de l'approbation | 3 |
| 2.2 | Conditions préalables à l'approbation | 3 |
| 2.3 | Opération cadastrale prohibée | 4 |
| 3. | VOIES DE CIRCULATION | 6 |
| 3.1 | Classification des voies de circulation | 6 |
| 3.2 | LARGEUR ET EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION | 6 |
| 3.3 | Tracé des voies de circulation | 6 |
| 3.4 | Voies de circulation à proximité des cours d'eau | 8 |
| 3.5 | Voies de circulation en zone d'inondation | 9 |
| 3.6 | Voies de circulation près des talus | 10 |
| 3.7 | Voies de circulation privées | 10 |
| 4. | LOTS ET ILOTS | 11 |
| 4.1 | Longueur des îlots | 11 |
| 4.2 | Orientation des lots | 11 |
| 4.3 | Lots enclavés | 11 |
| 4.4 | Services d'utilité publique | 11 |
| 4.5 | Dimension des lots en milieu desservi | 11 |
| 4.6 | Dimension des lots en milieu partiellement desservi | 13 |
| 4.7 | Dimension des lots en milieu non desservi | 15 |
| 4.7.2 | Normes minimales de lotissement applicables aux terrains situés à l'intérieur d'un corridor riverain (Modifié par le règlement no 491-12) | 15 |
| 4.8 | Règle d'exception visant les lots sur les terres publiques | 17 |
| 4.9 | Dispositions applicables aux zones de mouvement de terrain | 17 |
| 4.10 | Copropriété | 18 |
| 4.11 | Dispositions particulières pour les terrains situés sur une voie de circulation courbe 18 | |
| 5. | DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DEROGATOIRES | 19 |
| 5.1 | Privilèges acquis | 19 |
| 5.2 | Agrandissement des lots | 19 |
| 5.3 | Disposition particulière au lotissement | 20 |
| 5.4 | Terrain non destiné à recevoir une construction | 20 |
| 5.5 | Morcellement interdit | 20 |
| 6. | PROCEDURE, SANCTIONS ET RECOURS | 21 |

1. DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 TITRE ET NUMERO DU REGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de lotissement no 52-97 de la Ville de Saint-Raymond".

1.2 ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement remplace les règlements numéros 317-82 et 327-91 et ses amendements relatifs au lotissement et tout autre règlement ou partie de règlement portant sur un ou plusieurs objets du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les amendements au règlement 317-82 de l'ex-Ville sont les règlements nos 364-85 et 424-90. Les amendements au règlement no 327-91 de l'ex-Paroisse sont les règlements nos 367-93, 396-95 et 398-95.

1.3 BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement vise à assurer un aménagement rationnel du territoire en fixant un ensemble de règles générales et de normes à suivre pour effectuer une opération cadastrale en conformité avec le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement de la MRC de Portneuf.

1.4 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux prescriptions de la Loi.

1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Saint-Raymond et touche toute personne morale et toute personne physique de droit public ou de droit privé.

1.6 VALIDITE

Le Conseil municipal adopte le présent Règlement de lotissement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou toutes autres instances, les autres dispositions dudit Règlement de lotissement continuent à s'appliquer.

1.7 INTERPRETATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.8 INTERPRETATION GENERALE DU TEXTE

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif sauf dans l'expression "ne peut" qui signifie "ne doit".

1.9 NUMEROTATION

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, sections, articles, paragraphes et alinéas du texte du règlement est comme suit:

1.(CHAPITRE)

1.1.....(ARTICLE)

1.1.1.....(ARTICLE)

.....(Alinéa)

1.1.1.1.....(Article)

1° ou a).....(Paragraphe)

1.10 UNITE DE MESURE

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.11 TERMINOLOGIE

Tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle pour leur interprétation sauf pour les mots définis au règlement de zonage qui s'appliquent pour valoir comme si ici au long récités.

2. OPERATIONS CADASTRALES

2.1 NECESSITE DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale doit au préalable soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation.

Ce plan doit être conforme aux dispositions du présent règlement et aux dispositions du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, lotissement et construction.

2.2 CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION

2.2.1 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et lorsque le Conseil en décide ainsi, tout propriétaire doit s'engager par écrit à céder ou avoir déjà cédé à la municipalité l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques de même que les sentiers piétons, pistes cyclables et places publiques.

2.2.2 CESSION POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction, un remplacement de numéro de lot ou une opération cadastrale ayant pour but de subdiviser un terrain déjà bâti comprenant un usage principal, et si le projet comprend une ou des rues publiques ou privées, le propriétaire doit verser une somme représentant 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour les terrains ainsi cadastrés compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi.
(modifié par le règlement no 62-97 – ajout de mots)

Si le conseil en fait la demande, le propriétaire doit, en lieu et place du versement de cette somme d'argent et aux mêmes conditions, s'engager à céder à la municipalité par acte notarié une superficie de terrain représentant 10% du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs ou terrains de jeux.

(modifié par le règlement no 62-97 – modification du %)

Si le conseil en fait la demande, le propriétaire doit, en lieu et place du versement de cette somme d'argent ou de la cession de ce terrain et aux mêmes conditions, verser une partie en argent et s'engager à céder une partie en terrain, le tout représentant une combinaison de 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi et du terrain compris dans le plan.

2.2.3 SERVITUDES DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit s'engager à identifier et subdiviser les servitudes existantes ou requises pour l'installation et le raccordement des services d'aqueduc et d'égout.

2.2.4 SERVITUDES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit indiquer sur un plan annexé, montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage et l'installation de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.5 PROJET DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par l'opération cadastrale et lui appartenant.

2.2.6 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la municipalité exige que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.2.7 OUVERTURE DE RUES

Tout promoteur désirant faire l'ouverture de rues publiques ou privées pour un développement résidentiel et/ou touristique doit se conformer au règlement sur les promoteurs tel qu'en vigueur.

2.3 OPERATION CADASTRALE PROHIBEE

2.3.1 PROHIBITION GÉNÉRALE

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent Règlement de lotissement est prohibée.

2.3.2 OPÉRATION CADASTRALE RELATIVE AUX VOIES DE CIRCULATION

Toute catégorie d'opérations cadastrales relatives aux voies de circulation, pistes cyclables, sentiers pour piétons ou places publiques et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au Règlement de lotissement et le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

2.3.3 OPÉRATION CADASTRALE ET ACCROISSEMENT DU CARACTÈRE DÉROGATOIRE D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN LOT

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire de l'implantation d'une construction existante ou d'un lot existant est prohibée.

Tout terrain et/ou bâtiment qui devient dérogatoire suite à une modification de sa superficie ou de ses dimensions pour des fins d'utilité publique est protégé par droit acquis. **(Ajouté par le règlement no 146-00)**

3. VOIES DE CIRCULATION

3.1 CLASSIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION

Toute voie de circulation publique apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être classifiée en référence au tracé et à la fonction prévue au plan d'urbanisme et suivant une des trois catégories prévues soit rue locale, collectrice ou artère telle que défini à l'article 1.11 du présent règlement.

3.2 LARGEUR ET EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Sauf indication contraire inscrite ou spécifiée au plan d'urbanisme, toute nouvelle voie de circulation ou prolongement de voie existante (prévue à un plan relatif à une opération cadastrale), doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur minimale d'emprise suivante :

| Catégorie | Milieu desservi et partiellement desservi | Milieu non desservi |
|-------------|---|---------------------|
| Rue locale | 15 m | 20 m |
| Collectrice | 18 m | 20 m |
| Artère | 20 m | 20 m |

3.3 TRACE DES VOIES DE CIRCULATION

3.3.1 PENTE DE RUE

La pente maximale des voies de circulation ne devra pas être supérieure à :

- 5 % pour toute artère;
- 6 % pour toute collectrice;
- 13 % pour toute rue locale, sans toutefois être supérieure à 5 % dans les premiers 25 m d'une intersection.

3.3.2 INTERSECTION

3.3.2.1 Angle des intersections

L'angle d'intersection entre deux voies de circulation ne doit jamais être inférieur à 75°. Dans tous les autres cas où les caractéristiques physiques du lieu de croisement des rues le permettent, les intersections doivent avoir un angle de 90°. Les intersections composées de plus de deux voies sont également à éviter.

Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe minimale de 5 m de rayon dans le cas de rues locales, de 7 m lorsqu'une des rues est une collectrice, et de 10 m lorsqu'une des rues est une artère. Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc-de-cercle tracé avec le même rayon de courbure.

De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de 80° ou moins, le rayon de courbure prévu ci-dessus doit être augmenté de 2 m.

Aux approches des intersections, les premiers 40 m de longueur de rue, mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise, doivent être absolument rectilignes. Toutefois, pour une rue locale, cette longueur peut être diminuée à 25 m.

3.3.2.2 DISTANCES ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à 50 m. Sur un même côté d'une rue, la distance minimale entre deux intersections est fixée à 60 m.

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues le plus rapprochées.

3.3.3 COURBES ET CHAMP DE VISION

Le rayon de courbure minimal des courbes horizontales des rues ainsi que le champ de vision libre (distance de visibilité) minimal dans les courbes horizontales et verticales sont fixés comme suit, pour chaque type de voies :

| | Rayon de courbure minimal |
|-----------------|------------------------------|
| Rue locale | 30 mètres |
| Rue collectrice | 75 mètres |
| Artère | 105 mètres |

3.3.4 RUE EN CUL-DE-SAC ET RUE EN TÊTE DE PIPE

Les voies de circulation se terminant en cul-de-sac et en tête de pipe sont autorisées uniquement pour les rues locales.

Tout cul-de-sac doit être terminé par un cercle de virage ayant 15 m de rayon minimal. Toutefois, il sera possible d'aménager, à même ce cercle de virage, un îlot de verdure, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de 8 m.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne devra pas être supérieure à 160 m. Toutefois, cette distance peut être augmentée à 225 m lorsqu'il est prévu un passage pour piétons reliant le cercle de virage à une voie publique.

Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m. De plus, il faut prévoir un sentier pour piétons reliant la tête de pipe à d'autres secteurs adjacents urbanisés ou à être urbanisés de façon à avoir accès à une voie de circulation existante ou projetée au plan d'urbanisme, à une place publique ou un parc existant ou projeté .

3.3.5 SENTIER POUR PIÉTONS

Sauf indication contraire au plan d'urbanisme ou au plan de zonage, les sentiers pour piétons doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'aménagement d'au moins un sentier piéton est obligatoire, dans les secteurs urbanisés seulement, lorsque l'îlot résidentiel a une longueur supérieure à 230 m.
(Modifié par le règlement no 129-99)

3.4 VOIES DE CIRCULATION A PROXIMITE DES COURS D'EAU

3.4.1 DISTANCE D'UNE RUE (ROUTE, CHEMIN, VOIE DE CIRCULATION AUTOMOBILE) PAR RAPPORT A UN LAC OU A UN COURS D'EAU A DEBIT REGULIER. **(Modifié par le règlement no 491-12)**

La distance minimale prescrite entre une rue (incluant une route, un chemin ou une voie de circulation automobile) et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier est établie comme suit :

- 45 mètres pour les secteurs desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 75 mètres pour les secteurs n'étant pas desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 75 mètres pour les secteurs desservis uniquement par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout.

Cette distance ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un lac ou d'un cours d'eau. Elle ne s'applique pas non plus à une entrée privée desservant une seule propriété.

Dans le cas particulier où une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau, et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait l'objet d'aucune construction, ou simplement lors de l'ajout d'une boucle de virage (cul-de-sac), la distance établie au premier alinéa pourra être réduite, mais en aucun cas la rue ne devra empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres. Par contre, si la rue passe sur des terrains zonés pour des besoins de parc public, celle-ci pourra être localisée jusqu'à une distance de 20 mètres de la ligne des hautes eaux du lac ou du cours d'eau.

3.4.2 ABROGE PAR LE REGLEMENT NO 491-12

3.4.3 EXCEPTIONS

Les dispositions des articles 3.4.1 et 3.4.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) voie de circulation projetée et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) élargissement de voie de circulation existante, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans jamais empiéter dans la rive;
- c) les voies de circulation donnant accès à des traverses de plans d'eau ou conduisant à un débarcadère et ayant fait l'objet d'une autorisation du ministère de l'Environnement du Québec.

3.5 VOIES DE CIRCULATION EN ZONE D'INONDATION

3.5.1 ZONE A RISQUE D'INONDATION ELEVE

Aucune nouvelle voie de circulation n'est autorisée dans les zones à risque d'inondation élevé identifiées au plan de zonage. Toutefois, les voies de circulation donnant accès à des traverses de plans d'eau faisant l'objet d'une autorisation du ministère de l'Environnement du Québec de même que les chemins de ferme en zone agricole, sont permis.

3.5.2 ZONE A RISQUE D'INONDATION MOINDRE

Toutes voies de circulation localisées dans une zone à risque d'inondation moindre doivent être aménagées au-dessus de la cote de récurrence de 100 ans.

3.6 VOIES DE CIRCULATION PRES DES TALUS

En présence d'un talus dont la pente moyenne est de 25 % et plus, les rues ne peuvent être localisées aux endroits suivants :

- 1° au sommet du talus, sur une bande de terrain dont la largeur équivaut à 5 fois la hauteur du talus;
- 2° au pied du talus, sur une bande de terrain dont la largeur équivaut à 2 fois la hauteur du talus.

Toutefois, cet article ne s'applique pas pour un projet dont un ingénieur aurait indiqué qu'il n'y aurait pas de risque et les distances minimales à respecter seront celles indiquées par l'ingénieur. **(Ajouté par le règlement no 142-00)**

3.7 VOIES DE CIRCULATION PRIVEES

L'ouverture de rues privées conformes au présent règlement est autorisée dans les zones AAr 2, FPv 1 et AAv 1.

Les rues privées, conformes au présent règlement, sont également autorisées à l'intérieur de la zone CC 8 pour autant que leur longueur totale n'excède pas cent (100) mètres. **(Ajouté par le règlement 427-09)**

4. LOTS ET ILOTS

4.1 LONGUEUR DES ILOTS

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être supérieure à 400 m.

4.2 ORIENTATION DES LOTS

Dans la mesure du possible, les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90° avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, une des lignes latérales peut être parallèle à la ligne de lot originaire.

4.3 LOTS ENCLAVES

Tout projet de lotissement ayant pour effet d'enclaver un terrain est interdit, sauf dans les cas suivants :

- a) lorsque le terrain est adjacent à une aire de stationnement ou à une voie d'accès commune à plusieurs lots, laquelle a ouverture sur une voie de circulation et a fait l'objet d'une servitude réelle dûment enregistrée en faveur du lot enclavé ou d'une déclaration de copropriété.
- b) pour les services d'utilité publique.

4.4 SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

Tout projet de construction relié à des fins d'utilité publique (électricité, gaz, télécommunication et câblodistribution) qui ne comporte aucune installation visant l'évacuation des eaux usées ou l'alimentation en eau est soustrait de l'application des normes minimales relatives au lotissement.

4.5 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU DESSERVI

4.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots intérieurs et d'angle en milieu desservi (aqueduc et égout) sont spécifiées dans le tableau ci-après, par catégorie de construction ou d'usage.

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots desservis pour tout lotissement relatif à une construction ou à un usage n'apparaissant pas au tableau ci-après, sont déterminées par la somme des exigences minimales prescrites par le Règlement de zonage en fonction de la zone, de l'usage et de la construction autorisée (marges avant, arrière, latérale, aire de stationnement, aire d'agrément, superficie minimale du bâtiment, etc.).

DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS EN MILIEU DESSERVI

| Type de construction ou d'usage | Largeur minimale (m) | Largeur lot d'angle | Profondeur minimale (m) | Superficie minimale (m ²) |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Unifamilial ou bifamilial isolé | 15 | +2 m | 25 | 375 / 425 |
| Unifamilial ou bifamilial jumelé | 11 | +2 m | 25 | 275 / 325 |
| Unifamilial ou bifamilial en rangée | 6 | +2 m | 25 | 150 275 / 325 |
| Bâtiment entre deux bâtiments | 11 | | 25 | |
| Bâtiment situé à une extrémité | | | | |
| Trifamilial isolé | 18 | +2 m | 25 | 450 / 500 |
| Trifamilial jumelé | 14 | +2 m | 25 | 350 / 400 |
| Trifamilial en rangée | 6 | +2 m | 25 | 150 275 / 325 |
| Bâtiment entre deux bâtiments | 11 | | 25 | |
| Bâtiment situé à une extrémité | | | | |
| Maison mobile | 12 | +3 m | 30 | 370 / 460 |
| Multifamilial | 22 | +2 m | 27 | 150m ² /log |
| Habitation collective | 20 | +2 m | 30 | 60m ² /chb |

(modifié par le règlement no 72-98 – changement de chiffre)

4.5.2 DIMENSION DES LOTS DESSERVIS A PROXIMITE DE COURS D'EAU OU DE LACS

Nonobstant les profondeurs des lots prescrites au tableau de l'article 4.5.1, un lot desservi adjacent à un cours d'eau doit avoir une profondeur minimale de 45 m.

Toutefois, lorsque la ligne latérale d'un terrain est parallèle à la ligne naturelle des hautes eaux, cette profondeur minimale de 45 m doit être remplacée par l'obligation de majorer de 15 m la largeur du terrain tel qu'exigé par le présent règlement.

4.5.3 DIMINUTION DE LA PROFONDEUR ET DE LA LARGEUR DES LOTS EN MILIEU DESSERVI

En bordure des voies de circulation existantes, la largeur et la profondeur prescrites par le présent règlement peuvent être diminuées uniquement lorsque celles-ci ne peuvent être respectées à cause d'un élément naturel, d'un accident topographique ou d'un lotissement ou morcellement existant. Cependant, la superficie doit être respectée en tout temps et l'implantation d'un bâtiment principal doit respecter toutes les marges et exigences prescrites par le Règlement de zonage.

Les dispositions du présent article 4.5.4 ne s'appliquent pas aux lots adjacents à un cours d'eau.

4.5.4 CALCUL DES SERVITUDES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT DANS LES DIMENSIONS DES LOTS EN MILIEU DESSERVI

Les dimensions et la superficie d'un lot sur lequel est enregistrée une servitude d'aqueduc ou d'égout peuvent être comptabilisées dans les dimensions et la superficie prescrites par le présent règlement pour le lot qui lui est contigu et qui appartient au même propriétaire. Cette norme ne s'applique que pour un seul des lots situés de part et d'autre de la servitude.

Tout lotissement bénéficiant des dispositions du présent article ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 4.5.4.

4.6 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI

4.6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un lot partiellement desservi (aqueduc ou égout) doit avoir les dimensions suivantes :

Superficie minimale : 1 500 m²

Largeur minimale : (mesurée sur la ligne avant) 25 m

4.6.2 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN. **(Modifié par le règlement no 491-12)**

Les normes minimales de lotissement prévues dans le corridor riverain de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac s'appliquent à tous les terrains, qu'ils soient situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés aux fins d'application de ces normes, sauf si le terrain est directement adjacent à ceux-ci.

| | |
|--|----------------------|
| Superficie minimale : | 2 000 m ² |
| Profondeur moyenne minimale : | 60 m |
| Largeur minimale pour les lots riverains (mesurée sur la ligne avant) : | 30 m |
| Largeur minimale pour les lots non riverains (mesurée sur la ligne avant) : | 25 m |

4.6.3 MESURE D'EXCEPTION

Les normes minimales prescrites aux articles 4.6.1 et 4.6.2 peuvent être réduites, dans le cas de lot partiellement desservi par un réseau d'égout, aux dimensions suivantes :

- a) lots dont au moins 75 % de la superficie est situé à moins de 100 m d'un cour d'eau ou 300 m d'un lac :

| | |
|--|----------------------|
| Superficie minimale : | 1 750 m ² |
| Profondeur moyenne minimale : | 60 m |
| Largeur minimale pour les lots riverains (mesurée sur la ligne avant) : | 25 m |
| Largeur minimale pour les lots non riverains (mesurée sur la ligne avant) : | 20 m |

- b) autres lots :

| | |
|---|----------------------|
| Superficie minimale : | 1 200 m ² |
| Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant) : | 20 m |

Le premier alinéa du présent article s'applique également, dans le cas de lot partiellement desservi par un réseau d'aqueduc, si le propriétaire démontre que son (ou ses) terrain respecte les conditions suivantes :

- 1° la perméabilité du sol en situation normale doit permettre l'installation d'éléments épurateurs;
- 2° la pente générale du terrain doit être de moins de 30 %;
- 3° aux endroits pouvant servir à l'installation des éléments épurateurs, le roc, l'eau souterraine en situation normale et toute couche imperméable doit se trouver à 1,2 m ou plus sous la surface du sol, lorsqu'il n'y a qu'un réseau d'aqueduc;
- 4° les terrains doivent être situés hors de toute zone d'inondation reconnue dans le plan de zonage;
- 5° de façon générale, le tracé des voies de circulation devra s'établir dans le sens des courbes de niveau.

4.7 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI

4.7.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un lot non desservi doit avoir les dimensions suivantes :

Superficie minimale : 3 000 m²

Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant) : 50 m

4.7.2 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX TERRAINS SITUÉS A L'INTERIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN (**Modifié par le règlement no 491-12**)

Les normes minimales de lotissement prévues dans le corridor riverain de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac s'appliquent à tous les terrains, qu'ils soient situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés aux fins d'application de ces normes, sauf si le terrain est directement adjacent à ceux-ci.

Superficie minimale : 4 000 m²

Profondeur moyenne minimale : 60 m

Largeur minimale pour les lots riverains ou non (mesurée sur la ligne avant) : 50 m

4.7.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricole sur une terre en culture.

4.7.3.1 Lot bénéficiant de droits selon la LPTAQ

Un lot non desservi situé en zone agricole permanente et bénéficiant de droits reconnus par les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire agricole peut avoir les dimensions suivantes :

Superficie minimale : 2 500 m²

Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant) : 40 m

4.7.3.2 Lot ne bénéficiant pas de droits selon la LPTAQ

Un lot non desservi situé en zone agricole permanente et ne bénéficiant pas de droits reconnus par les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire agricole peut avoir les dimensions suivantes :

| | |
|---|----------------------|
| Superficie minimale : | 2 500 m ² |
| Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant) : | 40 m |

Le premier alinéa du présent article ne s'applique que si le propriétaire démontre que son (ou ses) terrain respecte les conditions suivantes:

- 1° la perméabilité du sol en situation normale doit permettre l'installation d'éléments épurateurs;
- 2° la pente générale du terrain doit être de moins de 30 %;
- 3° aux endroits pouvant servir à l'installation des éléments épurateurs, le roc, l'eau souterraine en situation normale et toute couche imperméable doit se trouver à 0,6 m ou plus sous la surface du sol, lorsqu'il n'y a pas de réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 4° les terrains doivent être situés hors de toute zone d'inondation reconnue dans le plan de zonage;
- 5° de façon générale, le tracé des voies de circulation devra s'établir dans le sens des courbes de niveau.

4.7.3.3 Lot agricole à proximité de cours d'eau ou de lacs

Un lot non desservi situé en zone agricole permanente dont au moins 75 % de la superficie est situé à moins de 100 m d'un cour d'eau ou 300 m d'un lac, peut avoir les dimensions suivantes :

| | |
|--|----------------------|
| Superficie minimale : | 3 500 m ² |
| Profondeur moyenne minimale : | 60 m |
| Largeur minimale pour les lots riverains (mesurée sur la ligne avant) : | 50 m |
| Largeur minimale pour les lots non riverains (mesurée sur la ligne avant) : | 40 m |

Le premier alinéa du présent article ne s'applique que si le propriétaire démontre que son (ou ses) terrain respecte les conditions suivantes:

- 1° la perméabilité du sol en situation normale doit permettre l'installation d'éléments épurateurs;

- 2° la pente générale du terrain doit être de moins de 30 %;
- 3° aux endroits pouvant servir à l'installation des éléments épurateurs, le roc, l'eau souterraine en situation normale et toute couche imperméable doit se trouver à 0,6 m ou plus sous la surface du sol, lorsqu'il n'y a pas de réseaux d'aqueduc et d'égout; **(modifié par le règlement 62-97 – changement de mots)**
- 4° les terrains doivent être situés hors de toute zone d'inondation reconnue dans le plan de zonage;
- 5° de façon générale, le tracé des voies de circulation devra s'établir dans le sens des courbes de niveau.

4.7.3.4 Dispositions particulières applicables aux îlots déstructurés **(Ajouté par le Règlement 507-12)**

À l'intérieur des îlots déstructurés, tels qu'apparaissant à l'annexe 4 du Règlement de zonage 51-97 (B), lors de la création de nouveaux emplacements résidentiels sur une unité foncière qui possède une superficie supérieure à 4 hectares et une profondeur de plus de 60 mètres, un accès en front du chemin public d'une largeur minimale de 9 mètres ne peut être détaché de ladite unité foncière.

4.8 REGLE D'EXCEPTION VISANT LES LOTS SUR LES TERRES PUBLIQUES

Les normes relatives aux dimensions applicables en vertu des articles 4.6 et 4.7 du présent règlement pourront ne pas être respectées pour de nouveaux lotissements effectués sur les terres publiques dans les cas suivants:

- lors de la régularisation d'occupations sans titre ou avec titres précaires;
- lors de transactions de terrains servant de compléments d'établissements à des lots déjà occupés;
- de façon générale, lors de lotissement de terrain compris dans la réserve de 60 m en bordure des lacs et des cours d'eau.

4.9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le lotissement dans les zones de mouvement de terrain doit respecter les conditions suivantes :

- le lotissement n'est pas autorisé dans les zones comportant des risques élevés de mouvement de terrain;
- le lotissement n'est pas autorisé dans les zones comportant des risques moyens de mouvement de terrain sauf si une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence, auquel cas le lot devra avoir une superficie minimale de 6 000 m²; **(modifié par le règlement no 62-97 – changement de superficie)**

- le lotissement n'est pas autorisé dans les zones comportant des risques faibles de mouvement de terrain sauf si une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence, auquel cas le lot devra avoir une superficie minimale de 4 000 m²; **(modifié par le règlement no 62-97 – changement de mots)**
- la largeur minimale exigée sur la ligne avant doit être de 50 mètres. **(modifié par le règlement no 62-97 – ajout de mots)**

4.10 COPROPRIETE

Lorsqu'un immeuble ou une partie d'un immeuble est acquis en copropriété et nécessite une déclaration de copropriété, ou lorsque l'aliénation d'une partie de bâtiment requiert la partition du terrain sur lequel il est situé, les opérations cadastrales requises préparées en conformité avec la Loi sur le cadastre et les dispositions du Code civil sont autorisées par le présent règlement aux conditions suivantes :

- a) les aires libres, les allées, les stationnements et toutes autres superficies en commun, de même que les aires privées, sont clairement identifiés sur le plan;
- b) la superficie totale du projet à l'étude est égale ou supérieure à la somme des superficies requises pour chaque bâtiment principal de cette zone et prescrite par le présent règlement.

4.11 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES TERRAINS SITUES SUR UNE VOIE DE CIRCULATION COURBE

Nonobstant les articles 4.5, 4.6 et 4.7, la largeur minimale d'un terrain situé sur la ligne extérieure d'une voie de circulation courbe peut être réduite d'au plus 50 % pour autant que la largeur minimale requise, mesurée à la hauteur de la marge de recul avant, soit conforme.

De plus, la largeur mesurée à la ligne arrière et la superficie doit être conforme aux normes minimales prescrites par le présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments en rangée.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DEROGATOIRES

5.1 PRIVILEGES ACQUIS

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 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 présent règlement si les conditions suivantes sont respectées :

- a) 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 d'une réglementation relative aux opérations cadastrales, applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 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.

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement à l'égard 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 possédant un pouvoir d'expropriation et qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent article;
- b) 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.

5.2 AGRANDISSEMENT DES LOTS

5.2.1 LOTS DÉROGATOIRES

Toute opération cadastrale qui a pour but d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire ou d'un terrain dérogatoire respectant toutes les exigences de l'article 5.1 du présent règlement est autorisée.

Cette opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot (sauf si le terrain est agrandi dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire est autorisé).

Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet de rendre dérogoaire, ou davantage dérogoaire, un terrain adjacent, suite à l'agrandissement d'un lot.

5.2.2 LOTS CONFORMES

Toute opération cadastrale qui a pour but d'augmenter la superficie d'un lot conforme est autorisée.

Cette opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un nouveau lot conforme ou la création d'un seul lot (sauf si le terrain est agrandi dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire est autorisé).

Les dispositions du présent article ne peuvent avoir pour effet de rendre dérogoaire, ou davantage dérogoaire, un terrain adjacent, suite à l'agrandissement d'un lot.

5.3 DISPOSITION PARTICULIERE AU LOTISSEMENT

(Ajouté par le règlement no 292-04)

Nonobstant l'article 5.1, une opération cadastrale qui a pour objet de diminuer la superficie d'un terrain existant avant le 22 mars 1983, est autorisée à condition que la superficie du lot créé respecte les superficies minimales requises par le règlement.

5.4 TERRAIN NON DESTINE A RECEVOIR UNE CONSTRUCTION (Ajouté par le règlement no 292-04)

Une opération cadastrale d'un lot ne respectant pas les superficies et les dimensions minimales est autorisée pour une parcelle non destinée à recevoir une construction.

5.5 MORCELLEMENT INTERDIT (Ajouté par le règlement no 311-05)

Le morcellement d'un lot ou d'un terrain sur lequel un usage est en vigueur ne peut être fait si le morcellement a pour effet de rendre le terrain ou le lot occupé dérogoaire ou d'aggraver la dérogoaire déjà existante concernant les dispositions applicables aux dimensions et superficies des terrains.

Nonobstant le 1^{er} alinéa, cette opération est permise pour corriger des titres de propriété qui ne correspondent pas à l'occupation réelle du sol.

6. PROCEDURE, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé "Procédure, sanctions et recours" du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme et tarification des permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

Adopté à Saint-Raymond, le 16 juin 1997.

Alban Robitaille, maire

Réjeanne Julien, B.A.A., o.m.a.,
greffière