
Ville de
Pont-Rouge



En mouvement
vers l'avenir !

Règlement lotissement numéro 21-96

Codification administrative

Note d'avertissement

Le présent document constitue une codification administrative du règlement no 21-96.

Cette codification intègre les amendements apportés au règlement en date du mois de novembre 1998.

Cette codification constitue un document de travail. Seul le texte original des règlements a une portée légale.

Mise à jour : Avril 2001

Mise à jour : Mars 2002

Mise à jour : 1^{er} mai 2008

LES CONSULTANTS



GROUPE • CONSEIL

**gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils**

5000, 3e Avenue Ouest, Bureau 204,
Québec, G1H 7J1

tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632

service@groupe-gsp.com

VILLE DE PONT-ROUGE

M.R.C. DE PORTNEUF

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO : 21-96

PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE	1996
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE	1996
AVIS DE PRÉSENTATION DONNÉ LE	1996
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE	1996
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DONNÉ LE	1996
ENTRÉE EN VIGUEUR LE	1996
AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE.....	1996

AUTHENTIFIÉ PAR:

MAIRE

GREFFIÈRE

VILLE DE PONT-ROUGE

M.R.C. DE PORTNEUF

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 21-96

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE les anciennes Municipalités de Pont-Rouge et de Sainte-Jeanne-de-Pont-Rouge doivent refondre les règlements de lotissement en vigueur sur chacun des anciens territoires suite au regroupement intervenu le 3 janvier 1996;

ATTENDU QUE les éléments compatibles des règlements de lotissement des 2 anciennes Municipalités et ceux qui le sont moins, ont été analysés et ajustés afin de maximiser l'uniformité dans l'application des règlements d'urbanisme sur le territoire municipal;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller : _____

appuyé par le conseiller : _____

et résolu,

QUE le Conseil municipal de PONT-ROUGE adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

Le présent règlement abroge et remplace les règlements relatifs aux dérogations mineures no du Village de Pont-Rouge et no de la Municipalité de Sainte-Jeanne-de-Pont-Rouge.

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1 Titre du règlement.....	1
1.2 But du règlement.....	1
1.3 Contexte du règlement.....	1
1.4 Abrogation des règlements antérieurs	1
1.5 Invalidité partielle.....	1
1.6 Plan annulé	2
1.7 Recours de la Municipalité	2
1.8 Entrée en vigueur	2
1.9 Domaine d'application et territoire assujetti	2

ARTICLE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
2.1 Interprétation	2
2.2 Terminologie générale	3
2.3 Définition des termes relatifs aux opérations cadastrales	3

ARTICLE 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
3.1 Émission des permis.....	4
3.1.1 Taxes municipales exigibles	4
3.2 Accès aux rues	4
3.3 Lots distincts	5
3.3.1 Cas d'exception.....	5
3.4 Normes particulières s'appliquant aux terrains résidentiels exclus de l'application de la zone agricole en vertu de l'article 103 (droits acquis) de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., C. P-41.1)	5

3.5	Pénalités et sanctions	6
ARTICLE 4		
PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES		
6		
4.1	Rues principales et secondaires	6
4.2	Culs-de-sac	6
4.3	Emprises de rues	6
4.4	Pente des rues publiques.....	7
4.5	Pente des rues privées	7
4.6	Aménagement du réseau routier	7
4.6.1	Emploi des culs-de-sac	7
4.6.2	Accès aux rues principales	7
4.6.3	Aménagement des carrefours.....	7
4.6.4	Étagement des voies.....	8
4.6.5	Rues privées existantes	8
4.7	Distance minimale entre une rue ou une route et un cours d'eau ou un lac.....	8
4.8	Voie de circulation dans les zones inondables	8
4.9	Rue interdites près des talus de 25 % et plus de pente moyenne	9
ARTICLE 5		
PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS		
9		
5.1	Aire des terrains	9
5.2	Orientation des terrains.....	9
5.3	Servitude pour services publics	9
5.4	Dimension des îlots.....	10
5.5	Orientation des îlots	10
5.6	Réduction des terrains	10
5.7	Servitudes	10
5.8	Sentiers pour piétons	10

ARTICLE 6

DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS DANS TOUTES LES ZONES	11
6.1 Terrains non desservis ou partiellement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.....	11
6.1.1 Tous les terrains.....	11
6.1.2 Terrains situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac mesuré à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement	11
6.2 Exception	12
6.2.1 Normes d'exception visant certaines constructions	12
6.2.2 Normes d'exception visant certains terrains situés en bordure des lacs et cours d'eau.....	12
6.2.3 Normes d'exception visant le lotissement sur les terres publiques.....	12
6.3 Modalités particulières permettant la diminution des normes minimales de lotissement.....	13
6.4 Normes minimales relatives au lotissement dans les zones comportant des risques connus de mouvement de terrain.....	13
6.5 Dimensions et superficies minimales des terrains dans les zones résidentielles desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout	14
6.5.1 Normes spécifiques applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour les terrains résidentiels	15
6.6 Dimensions et superficies minimales des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout dans les zones autres que résidentielles	16
6.7 Accès minimal des terrains à une rue ou une voie publique ou privée.....	16
6.8 Profondeur et largeur minimales des terrains résidentiels contigus à une voie ferrée, un cimetière ou une autoroute.....	16
6.9 Modification des terrains dérogatoires	17
6.10 Terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement.....	17
6.11 Conditions d'émission du permis de lotissement pour les terrains dérogatoires	18
6.12 Opération cadastrale projetée.....	18
6.13 Réduction d'un emplacement pour des fins d'utilité publique	18

ARTICLE 7

DISPOSITIONS FINALES	19
7.1 Entrée en vigueur.....	19

ARTICLE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement portera le titre de "Règlement de lotissement".

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Dans le but d'ordonner le cadre dans lequel s'inscrivent les activités de population qui habitent ou fréquentent cette municipalité, le présent règlement édicté en vertu de la loi, établit une série de mesures qui favorisent l'évolution souhaitable des établissements humains, en déterminant les principes de lotissement des lots et les procédures à suivre pour l'approbation des plans de lotissement par le Conseil municipal.

1.3 CONTEXTE DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Municipalité. Il s'harmonise avec les autres règlements édictant des normes relatives à l'urbanisme.

1.4 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs de la Municipalité incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement.

1.5 INVALIDITÉ PARTIELLE

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

1.6 PLAN ANNULÉ

Tout plan visé par le présent règlement et tout dépôt ou publicité foncière d'un tel plan, non conforme à l'une quelconque des dispositions du présent règlement ou des règlements de zonage, de construction et administratif sera nul et non avenu et le conseil pourra exercer tous les recours que de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou la publicité foncière d'un tel plan ou en annulation ou radiation du dépôt ou de la publicité foncière.

1.7 RECOURS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité a le même recours en injonction contre toute personne qui divise son terrain en lot à bâtir et place des chemins ou des rues sans avoir obtenu les approbations requises par le présent règlement, ou qui, ayant obtenu ces approbations, place ou ouvre sur son terrain, des chemins ou des rues contrairement aux dispositions du présent règlement.

1.8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.9 DOMAINE D'APPLICATION ET TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité.

ARTICLE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION

Les dispositions interprétatives et leurs amendements, soit les termes mots, expressions et figures des règlements de zonage No..... et de construction No..... font parties intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

2.2 TERMINOLOGIE GÉNÉRALE

Les définitions données par le règlement de zonage No..... s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient listées.

2.3 DÉFINITION DES TERMES RELATIFS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Division

La division est l'opération cadastrale par laquelle un plan cadastral est préparé pour la première immatriculation d'un immeuble. Lorsque cet immeuble n'a pas de désignation cadastrale mais est montré sur un plan cadastral originaire, cette opération est réalisée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec. Lorsque l'immeuble est situé en territoire non cadastré, l'opération est alors réalisée en vertu de l'article 1 de la Loi sur le cadastre.

Subdivision

La subdivision est l'opération cadastrale par laquelle un plan est préparé afin d'identifier le morcellement d'un lot. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec

Remplacement

Le remplacement est l'opération cadastrale qui permet d'identifier le morcellement d'un lot en remplaçant le numérotage existant par un nouveau. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Correction

La correction est l'opération cadastrale qui vise à corriger l'un des éléments du plan cadastral (ou s'il y a lieu le livre de renvoi ou un document joint au plan) dont les principaux sont énumérés à l'article 3026 du Code civil du Québec. Elle est effectuée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Annulation

L'annulation est l'opération cadastrale par laquelle le numérotage d'un lot (ou d'une partie d'un lot) est annulé en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Lot

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil du Québec.

Lotissement

Signifie la division ou la subdivision d'un terrain en lots à bâtir.

ARTICLE 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 ÉMISSION DES PERMIS

Les permis ne peuvent être émis qu'en conformité avec le présent règlement, le règlement administratif no....., le règlement de zonage no..... et le règlement de construction no.....

3.1.1 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales exigibles à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.2 ACCÈS AUX RUES

Tout terrain doit être contigu à une rue publique conforme au présent règlement ou à une rue projetée dont le cadastre a déjà été enregistré selon la loi, sauf si le terrain est situé sur une île inaccessible par voie routière. Dans toutes les zones de villégiature Re et agro-forestières Ea, les terrains peuvent être contigus à une rue privée existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, acceptée par le Conseil et conforme au présent règlement.

Nonobstant le paragraphe précédent, les terrains existants conformes à l'article 3.2 du règlement de construction, localisés au long d'un droit de passage ou servitude peuvent être cadastrés à la condition d'être contigus audit droit de passage ou servitude. Dans ce cas, la largeur minimale exigée au présent règlement se calcule sur la partie de terrain contigu au droit de passage ou servitude.

3.3 LOTS DISTINCTS (Règlement n° 333-2007)

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris ses dépendances forme un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels de cadastre, qui sont conformes au présent règlement ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

Si la construction projetée est implantée sur plus d'un lot, la demande doit être faite conjointement pour les lots concernés.

Dans le périmètre d'urbanisation existant lors de l'adoption du présent règlement et les amendements qui seront apportés par le schéma d'aménagement de la MRC lors de ses révisions, le permis de construction pour la construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire ne peut être accordé que sur un seul lot distinct. Aucun permis ne peut être émis sur un ou des lots ou partie de lot non remembré d'une même propriété.

3.3.1 CAS D'EXCEPTION

Nonobstant les conditions décrites aux articles 3.2 et 3.3, l'obligation d'ériger une construction sur un lot distinct en bordure d'une rue publique ou privée est levée dans les cas d'exception identifiés à l'article 3.2 du règlement de construction.

3.4 NORMES PARTICULIÈRES S'APPLIQUANT AUX TERRAINS RÉSIDENTIELS EXCLUS DE L'APPLICATION DE LA ZONE AGRICOLE EN VERTU DE L'ARTICLE 103 (DROITS ACQUIS) DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE (L.R.Q.,C. P-41.1)

Dans la zone agricole permanente, lorsqu'un bâtiment existant est trop éloigné d'une voie publique et que sa localisation ne permet pas de détacher un demi (1/2) hectare contigu à une voie publique, un terrain peut être cadastré aux conditions suivantes:

- 1) le terrain doit être relié à une voie publique par un droit de passage d'une largeur minimale de dix (10) mètres. Ce droit de passage doit être enregistré et déposé à la municipalité;
- 2) le droit de passage doit avoir fait l'objet d'une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole et doit avoir été accepté par cette dernière;
- 3) la superficie et les dimensions minimales du terrain exigées au présent règlement doivent être respectées;
- 4) tout terrain ainsi subdivisé doit avoir un accès minimal de dix (10) mètres contigu au droit de passage, la limite du terrain contigu au droit de passage doit être considérée comme la ligne avant.

3.5 PÉNALITÉS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient au présent règlement est coupable d'une infraction et est passible d'une amende minimum de 300,00 \$ et maximum de 1 000,00 \$ pour une première offense pour une personne physique et d'une amende minimum de 500,00 \$ et maximum de 2 000,00 \$ pour une première offense pour une personne morale. Pour une récidive l'amende minimum est de 500,00 \$ et le maximum est de 2 000,00 \$ pour une personne physique et pour une personne morale l'amende minimum est de 1 000,00 \$ et le maximum est de 4 000,00 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

ARTICLE 4

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES

4.1 RUES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Le tracé des rues principales, des rues collectrices et des rues secondaires doit être conforme au plan d'urbanisme en vigueur dans la municipalité, ainsi qu'aux dispositions du règlement de zonage.

4.2 CULS-DE-SAC

La longueur d'un cul-de-sac ne doit pas dépasser 160 mètres et il doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 28.0 mètres. Les rues terminées par une place dont le plus petit diamètre extérieur est égal ou supérieur à 40 mètres ne sont pas considérées comme des culs-de-sac.

4.3 EMPRISES DE RUES (Règlement no. 368-2008, promulgué 11 mars 09)

A moins qu'il en soit autrement spécifié et exigé par règlement du Conseil, les rues doivent avoir la largeur minimale indiquée ci-après:

- a) Rue principale: 24 mètres;
- b) Rue collectrice: 20 mètres;
- c) Rue secondaire, résidentielle: 15 mètres.

- d) Rue secondaire, résidentielle, privée existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement :
minimum 7,62 mètres.

Les droits de passage autorisés, tel que dans les cas prévus à l'article 3.4 du présent règlement sont considérées comme des rues privées. Leur largeur minimale est de 10 mètres.

4.4 PENTE DES RUES PUBLIQUES

La pente maximale des rues ne pourra excéder dix (10) pour cent.

Les pentes de huit (8) à dix (10) pour cent ne pourront être réparties sur une distance supérieure à trois cent (300) mètres sans être interrompues par un palier de cent (100) mètres minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à cinq (5) pour cent.

À chaque intersection des rues, une pente maximale de cinq (5) pour cent sera permise dans un rayon minimal de trente (30) mètres de l'intersection.

4.5 PENTE DES RUES PRIVÉES

La pente des rues privées doit être conforme aux exigences de l'article 4.4.

4.6 AMÉNAGEMENT DU RÉSEAU ROUTIER

4.6.1 EMPLOI DES CULS-DE-SAC

L'emploi systématique des culs-de-sac est prohibé. Toutefois, leur utilisation peut être autorisée par le Conseil lorsqu'elle s'avère une solution économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

4.6.2 ACCÈS AUX RUES PRINCIPALES

Le nombre et l'emplacement des rues aboutissant sur une rue principale doit être réduit au minimum.

4.6.3 AMÉNAGEMENT DES CARREFOURS

Les croisements des rues principales, de même que les croisements des rues collectrices et résidentielles, doivent être en forme de "T" et à angle droit. De plus, pour

les intersections de rues qui ne seraient pas à angle droit, il devra être prévu des arcs de cercle suffisants pour faciliter les virages, lesdits arcs de cercle étant fonction de l'angle de croisement et des emprises.

4.6.4 ÉTAGEMENT DES VOIES

Tout plan de lotissement doit tenir compte des espaces requis pour les étagements des voies ou les aménagements de carrefours prévus au plan d'urbanisme.

4.6.5 RUES PRIVÉES EXITANTES

Pour être considérée comme rue privée en vertu du présent règlement, toute rue privée doit être adjacente à une autre rue privée déjà reconnue comme telle ou à une rue acceptée par le Conseil en vertu du présent règlement ou à une rue publique.

4.7 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE OU ROUTE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

A l'exception des voies publiques de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac qui peuvent être situées à une distance moindre, les rues ou routes situées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau doivent respecter les distances minimales suivantes:

Terrains non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ou desservis par un seul réseau

Distance minimale entre la route et le cours d'eau ou le lac: Soixante (60) mètres.

Terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire

Distance minimale entre la route et le cours d'eau ou le lac: Quarante-cinq (45) mètres.

4.8 VOIE DE CIRCULATION DANS LES ZONES INONDABLES

Zones de risque d'inondation élevé :

- aucune nouvelle voie de circulation, sauf les voies de circulation donnant accès à des traverses de plans d'eau qui doivent faire l'objet de la procédure administrative auquel fait référence l'article 4.2.4 du règlement de zonage;

- les chemins de ferme en zone agricole sont permis.

Zones de risque d'inondation moindre : - les voies de circulation devront être au-dessus de la cote de récurrence de 100 ans.

4.9 RUES INTERDITES PRÈS DES TALUS DE 25% ET PLUS DE PENTE MOYENNE

Toute rue est interdite près d'un talus de 25% et plus de pente moyenne:

- au sommet du talus, sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus;
- au pied du talus, sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

ARTICLE 5

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS

5.1 AIRE DES TERRAINS

L'aire des terrains doit être telle que les exigences des règlements de zonage, de construction et du présent règlement puissent être respectées.

5.2 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, ou de dégager des perspectives, des lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas, cette dérogation peut-elle être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.3 SERVITUDE POUR SERVICES PUBLICS

A moins que le conseil en décide autrement par résolution, pour le réseau d'alimentation en électricité, les lignes téléphoniques et câbles de télévision, il doit être prévu des espaces d'au moins un mètre et demi (1.5) de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains selon le cas.

5.4 DIMENSION DES ÎLOTS

La longueur des îlots ne devrait pas être inférieure à cent quatre-vingt-cinq (185) mètres, ni supérieure à quatre cent (400) mètres. Sauf en zone Ra.86 où la longueur des îlots ne pourra être inférieure à 160 mètres.

5.5 ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots résidentiels devraient être orientés idéalement dans l'axe est-ouest de manière à assurer une pénétration maximum de soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possibles;

La longueur des îlots adjacents à une rue principale ou à une voie de pénétration devrait être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues ou voies;

De plus, de manière générale, les îlots devraient être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics (parcs).

5.6 RÉDUCTION DES TERRAINS

Aucune personne ne peut réduire la superficie d'un terrain loti si les prescriptions minimales spécifiées dans le présent règlement ne sont pas respectées.

5.7 SERVITUDES

Lorsque le Conseil crée une servitude de services publics, la superficie de tout lot affectée audit droit de passage ou servitude sera comprise dans la détermination de la superficie totale du lot.

5.8 SENTIERS POUR PIÉTONS

Il est possible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 4,5 mètres, partout où il le jugera nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse 230,0 mètres, au moins un sentier pourra être exigé.

ARTICLE 6

DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS DANS TOUTES LES ZONES

6.1 TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

	6.1.1 TOUS LES TERRAINS		6.1.2 TERRAINS SITUÉS À MOINS DE 100 M D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 M D'UN LAC MESURÉ À PARTIR DE LA LIGNE DES HAUTES EAUX SANS DÉBOREMENT			
	SUPERFICIE MINIMALE ⁽¹⁾	LARGEUR MINIMALE MESURÉE SUR LA LIGNE AVANT	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE MESURÉE SUR LA LIGNE AVANT		PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE
				Lots riverains	Autres lots	
<u>NORMES MINIMALES :</u>						
- Terrains non desservis (ni aqueduc, ni égout)	3 000m ²	50 m	4 000 m ²	50 m	50 m	60 m
- Terrains partiellement desservis (aqueduc ou égout)	1 500 m ²	25 m	2 000 m ²	30 m	25 m	60 m
<u>EXCEPTION</u>						
1- <u>RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT INEXISTANTS</u>						
a) sur les terrains situés à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente et qui sont couverts par les droits reconnus par les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire agricole.	2 500 m ²	40 m	N/A	N/A	N/A	N/A
b) pour tous les terrains qui ne bénéficient pas des droits reconnus par les articles 1101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire agricole ou qui, en bénéficiant sont situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac, si le propriétaire démontre que son ou ses terrains rencontrent les critères prévus à l'article 6.3.	2 500 m ²	40 m	3 500 m ²	50 m	40 m	60 m
2- <u>RÉSEAU D'AQUEDUC SEULEMENT</u>						
Si le propriétaire démontre que son ou ses terrains rencontrent les critères prévus à l'article 6.3	1 200 m ²	20 m	1 750 m ²	25 m	20 m	60 m
3- <u>RÉSEAU D'ÉGOUT SEULEMENT</u>						
	1 200 m ²	20 m	1 750 m ²	25 m	20 m	60 m

N/A : Non applicable

Note : - Les installations septiques doivent être conformes au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., Q-2, R-8)
 - Voir l'article 6.2 concernant certaines normes d'exception.

(1) La profondeur moyenne minimale des terrains visés à l'article 6.1.1 doit être conforme aux articles 6.5 et 6.6.

6.2 EXCEPTION

6.2.1 NORMES D'EXCEPTION VISANT CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les normes de l'article 6.1 s'appliquent aux terrains destinés à toutes les catégories d'immeubles, mais ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture, aux terrains requis pour les infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution, ni aux terrains destinés à établir la propriété des emplacements dans les cimetières, ni aux terrains destinés à toutes catégories d'immeubles ne nécessitant pas l'alimentation en eau et l'épuration des eaux usées.

6.2.2 NORMES D'EXCEPTION VISANT CERTAINS TERRAINS SITUÉS EN BORDURE DES LACS ET COURS D'EAU

Les normes quant aux superficies et aux dimensions des terrains situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac mesurés à partir de la ligne naturelle des hautes eaux sans débordement ne s'appliquent pas aux lots situés en bordure du fleuve Saint-Laurent et aux lots situés à plus de 75% en dehors des bandes de protection de 100 mètres en bordure des cours d'eau et de 300 mètres en bordure des lacs.

6.2.3 NORMES D'EXCEPTION VISANT LE LOTISSEMENT SUR LES TERRES PUBLIQUES

Les normes relatives aux superficies et aux dimensions minimales applicables en vertu de l'article 6.0 et les suivants pourront ne pas être respectées pour de nouveaux lotissements effectués sur les terres publique dans les cas suivants:

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

6.3 MODALITÉS PARTICULIÈRES PERMETTANT LA DIMINUTION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les critères permettant la diminution des normes minimales de lotissement sont les suivants:

- 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 mètres ou plus sous la surface du sol, lorsqu'il n'y a pas de réseau d'aqueduc ou d'égout, et à une profondeur de 1,2 mètre ou plus, lorsqu'il n'y a qu'un réseau d'aqueduc;
- 4- les terrains doivent être situés hors de toute zone d'inondation identifiée au plan de zonage;
- 5- de façon générale, le tracé des voies de circulation devra s'établir dans le sens des courbes de niveau.

6.4 NORMES MINIMALES RELATIVES AU LOTISSEMENT DANS LES ZONES COMPORTANT DES RISQUES CONNUS DE MOUVEMENT DE TERRAIN

	TERRAINS COMPORTANT DES RISQUES CONNUS DE MOUVEMENT DE TERRAIN (VOIR PLAN DE ZONAGE)				
	RISQUE ÉLEVÉ	RISQUE MOYEN		RISQUE FAIBLE	
		Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant
Terrains non desservis (ni aqueduc, ni égout) et terrains partiellement desservis (aqueduc et égout).	Aucun lotissement		6 000 m ²	50 m	
Terrains desservis, partiellement desservis et non desservis si une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence.	N/A	6 000 m ²	50 m	4 000 m ²	50 m

**6.5 DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS DANS LES ZONES
RÉSIDENTIELLES DESSERVIES PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT**
(Règlement no 153-2001)

TYPE D'USAGE	DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES EN MÈTRES Bâtiment semi-détaché et contigu: par unité					
	Emplacement d'angle			Emplacement intérieur		
	LARGEUR	PROFONDEUR	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR	SUPERFICIE
	R	(1) (4) (5)	(m ²)		(1) (4) (5)	(m ²)
Habitation unifamiliale isolée (3)	20.0	27.0	540.0	18.0	27.0	486.0
Habitation unifamiliale semi-détachée	12.0	27.0	324.0	9.6	27.0	260.0
Habitation unifamiliale en rangée(contiguë)	12.0	27.0	324.0	6.0	27.0	162.0
Habitation bifamiliale isolée	20.0	27.0	540.0	18.0	27.0	486.0
Habitation bifamiliale semi-détachée	12.0	27.0	324.0	11.5	27.0	311.0
Habitation bifamiliale en rangée (contiguë)	12.0	27.0	324.0	6.0	27.0	162.0
Habitation trifamiliale isolée	20.0	27.0	540.0	18.0	27.0	486.0
Habitation trifamiliale semi-détachée	12.0	27.0	324.0	13.5	27.0	364.5
Habitation trifamiliale en rangée (contiguë)	13.0	27.0	351.0	14.5	27.0	391.5
Habitation multifamiliale isolée de 4 logements	21.0	27.0	150.0 m ² par log.	21.0	27.0	150.0 m ² par log.
Habitation multifamiliale semi-détachée de 4 logements	13.0	27.0	150.0 m ² par log.	14.5	27.0	150.0 m ² par log.
Habitation multifamiliale de plus de 4 logements, isolée, semi-détachée ou en rangée (contiguë)	13.0	27.0	150.0 m ² par log.	14.5	27.0	150.0 m ² par log.
Maison de chambres et pension de 5 personnes et moins	20.0	27.0	540.0	18.0	27.0	486.0
Maison de chambres et pension de plus de 5 personnes	20.0	27.0	50.0 m ² par chambre	20.0	27.0	50.0 m ² par chambre
Habitation en commun de 10 personnes et moins	20.0	27.0	540.0 ou 60.0 m ² (2)	20.0	27.0	540.0 ou 60.0 m ² (2)
Habitation en commun de plus de 10 personnes	---	---	60.0 m ² (2)	---	---	60.0 m ² (2)
Chalet et maison de villégiature	30.0	30.0	900.0	30.0	30.0	900.0
Maison mobile et unimodulaire simple largeur	15.0	30.0	460.0	12.0	30.0	370.0

- (1) Sauf pour les terrains riverains situés en tout ou en partie à moins de 100 m. de la rive d'un cours d'eau ou 300 m de la rive d'un lac qui doivent avoir une profondeur minimale de 45 mètres.
- (2) Par personne ou par lit.
- (3) Aux fins de construction d'une résidence unifamiliale, un terrain enclavé doit être relié à une voie de circulation par une bande de terrain d'une largeur minimale de 6.0 mètres qui fait partie intégrante dudit terrain.
- (4) Dans la zone Rb.40, la profondeur moyenne minimale des emplacements est de 24,0 mètres.
- (5) Dans la zone Ra.86, la profondeur minimale des emplacements est de 24,0 mètres

6.5.1 Normes spécifiques applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour les terrains résidentiels (*RÈGLEMENT N^O 333-2007*)

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation les conditions suivantes s'appliquent pour les opérations cadastrales.

a) Remembrement des lots ou parties de lots pour l'obtention d'un permis

BÂTIMENT PRINCIPAL

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, aucun permis ne peut être émis pour un bâtiment principal sur un terrain comprenant plusieurs lots et ou partie(s) de lot(s) conditionnant l'obtention du permis de construction. Chaque nouvelle construction doit être localisée sur un lot cadastré portant un numéro distinct.

BÂTIMENT ACCESSOIRE

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toute personne propriétaire d'un ou de plusieurs lots ou de partie ou parties de lot désirant obtenir un permis de construction pour un bâtiment accessoire sur un autre lot ou partie de lot attenant à sa propriété doit remembrer ce lot ou cette partie de lot avec le lot contenant le bâtiment principal.

Aucun bâtiment accessoire n'est autorisé sur un lot ne contenant pas le bâtiment principal.

b) Forme des terrains

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, il est interdit de créer un nouveau lot transversal ou de remembrer plusieurs lots et/ou partie(s) de lot(s) pour créer un nouveau terrain ou un nouveau lot transversal donnant sur 2 rues ou un terrain d'angle transversal donnant sur 3 rues.

c) Superficies maximales des terrains par logement dans les zones Ra.54, Ra.55, Ra.56, Ra.68, Ra.70, Ra.71, Rb.24 et Rb.25

Dans ces zones, les superficies maximales autorisées pour les terrains sont celles indiquées au tableau 6.5.1.c suivant :

Tableau 6.5.1.c

Superficie maximale selon le type d'habitation		
Unifamiliale isolée	1 000 m ²	Ra.54, Ra.55, Ra.56, Ra.68, Ra.70, Ra.71, Rb.24, Rb.25
Unifamiliale jumelée	600 m ²	Ra.54, Ra.55, Ra.56, Ra.68, Ra.70, Ra.71, Rb.24, Rb.25
Unifamiliale contiguë	400 m ²	Rb.24, Rb.25
Bifamiliale isolée	2 000 m ²	Rb.24, Rb.25
Bifamiliale jumelée	2 000 m ²	Rb.24, Rb.25
Trifamiliale isolée	3 000 m ²	Rb.24, Rb.25
Multifamiliale 4 logements	4 000 m ²	Rb.24, Rb.25

- d) Superficie maximale des terrains dans les zones résidentielles localisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Sauf pour les zones Ra.86 et Rc.6 où la superficie maximale des lots est de 1400 mètres carrés et sauf ce qui concerne les zones identifiées au tableau 6.5.1.c, la superficie maximale des nouveaux terrains créés à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui sont situés dans les zones résidentielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ne doivent jamais excéder 1 000 m² par logement, soit une densité égale ou supérieure à 10 logements à l'hectare.

6.6 DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT DANS LES ZONES AUTRES QUE RÉSIDENTIELLES

TYPE D'USAGE	DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES EN MÈTRES					
	EMPLACEMENT D'ANGLE			EMPLACEMENT INTÉRIEUR		
	LARGEUR	PROFONDEUR (2)	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR (2)	SUPERFICIE
Dans toutes les zones autres que résidentielles (1)	24.0	27.0	700.0	21.0	27.0	567.0

- (1) Ces normes s'appliquent aux terrains destinés à toutes les catégories d'immeubles non résidentiels, mais ne s'appliquent pas aux terrains requis pour les infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution, ni aux terrains destinés à établir la propriété des emplacements dans les cimetières, ni aux terrains destinés à toutes catégories d'immeubles ne nécessitant pas l'alimentation en eau et l'épuration des eaux usées.
- (2) Sauf pour les terrains riverains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou 300 m de la rive d'un lac qui doivent avoir une profondeur minimale de 45 mètres.

6.7 ACCÈS MINIMAL DES TERRAINS À UNE RUE OU UNE VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

A l'exception des terrains destinés à la construction de bâtiments en rangée ou contigus et à moins d'indication contraire dans la réglementation d'urbanisme de la Municipalité, tout terrain destiné à la construction doit être contigu à une rue ou une voie publique (ou privée si autorisée) ou à un droit de passage lorsque le règlement l'autorise sur une distance minimale de dix (10) mètres.

Dans le cas des immeubles en copropriété, le terrain faisant l'objet de la copropriété indivise (commune) doit être contigu à une rue publique (ou privée si autorisée) ou à un droit de passage lorsque le règlement l'autorise sur une distance minimale de 10 mètres.

6.8 PROFONDEUR ET LARGEUR MINIMALES DES TERRAINS RÉSIDENTIELS CONTIGUS À UNE VOIE FERRÉE, UN CIMETIÈRE OU UNE AUTOROUTE

Les terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout contigus à une voie ferrée, un cimetière ou une autoroute devront avoir une largeur et/ou une profondeur supplémentaire de 6 mètres à celle prescrite dans la zone.

6.9 MODIFICATION DES TERRAINS DÉROGATOIRES

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis, c'est-à-dire existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur, est autorisée dans les cas suivants :

- l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, sa largeur ou sa profondeur (figure 23b);
- l'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du terrain (figure 23c);
- l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre terrain non conforme au règlement.

6.10 TERRAIN CONSTRUIT AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

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 respecte les conditions suivantes :

- a) le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
- b) à la même date, 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.

En vertu du présent article et seulement s'il s'agit de construction bénéficiant de droits acquis, si un terrain est occupé par plusieurs constructions ou bâtiments principaux, il peut être cadastré et subdivisé pour séparer les constructions ou bâtiments et ce, même si la marge latérale exigée au règlement ne peut être respectée. Dans ce cas, la limite séparative entre les terrains doit être localisée :

- 1) en fonction de l'occupation réelle sur le terrain du ou des bâtiments et constructions.
- 2) s'il n'existe pas de repères quant à l'occupation du terrain, en séparant l'espace disponible en deux parties égales ou approximativement égales.

6.11 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS DÉROGATOIRES

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, avant l'entrée en vigueur d'un règlement de lotissement ou de tout autre règlement antérieur, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel de cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient 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 s'il y a lieu les exigences en cette matière au règlement de lotissement et au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Lors de l'entrée en vigueur du règlement de lotissement et du présent règlement, 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 applicable avant cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 2) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, au quel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

De plus, lorsqu'un terrain dont la superficie est suffisante pour permettre la création de plusieurs terrains et que ce dernier est contigu à un usage ou à une ou des limite (s) naturelle (s) empêchant de le rendre conforme tel (les) que : un cours d'eau, une voie de chemin de fer, une emprise de service publique, un terrain bâti, une rue ou voie de circulation et que sa largeur et/ou sa profondeur ne peuvent être modifiées, cette largeur et/ou profondeur sont considérées comme un droit acquis.

6.12 OPÉRATION CADASTRALE PROJETÉE

Une nouvelle opération cadastrale ne peut être refusée si un projet, au 8 décembre 1982, a reçu, s'il y a lieu, toutes les autorisations requises de la Municipalité.

6.13 RÉDUCTION D'UN EMPLACEMENT POUR 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 d'un 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;

- 2) qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisante(s) pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

ARTICLE 7

DISPOSITIONS FINALES

7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À PONT-ROUGE, LE 1996.

EN VIGUEUR LE 1996.

MAIRE

GREFFIÈRE