



## Règlement de lotissement 607-2023



PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE JOLIETTE  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAUL

### Règlement de lotissement numéro 607-2023

#### Réalisé par : L'Atelier Urbain

Véronique Montpetit, urbaniste, chargée de projet

Alex Fortin, urbaniste-stagiaire, agent de projet

Mélissa Lamothe, urbaniste, agente de projet

#### Municipalité de Saint-Paul

Les membres du Conseil municipal

Miguel Rousseau, urbaniste, Directeur général adjoint et greffier-trésorier adjoint

Sandrine Marsolais, Directrice du service de l'urbanisme et de l'environnement

Alexandra Ouellet, Technicienne en urbanisme et en environnement

Avis de motion le : 6 février 2023

Règlement adopté le : 20 mars 2023

Entrée en vigueur le : 27 avril 2023

Dernière mise à jour le : 18 mars 2024

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
607-01-2024	Largeur des rues	05/02/2024	18/04/2024

(Signé) Alain Bellemare

M. Alain Bellemare  
Maire

Miguel Rousseau

M. Miguel Rousseau, urb  
Directeur général et greffier-trésorier

# Table des matières

<b>Chapitre 1</b>	<b>Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives .....</b>	<b>6</b>
<b>Section 1.1</b>	<b>Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>6</b>
Article 1.1.1	Titre du règlement .....	6
Article 1.1.2	Territoire et personnes assujettis .....	6
Article 1.1.3	Interaction du règlement.....	6
Article 1.1.4	Objet du règlement .....	6
Article 1.1.5	Abrogation de règlements .....	6
Article 1.1.6	Validité.....	6
Article 1.1.7	Le règlement et les lois.....	6
Article 1.1.8	Documents de renvoi.....	6
Article 1.1.9	Entrée en vigueur .....	7
<b>Section 1.2</b>	<b>Dispositions explicatives .....</b>	<b>8</b>
Article 1.2.1	Municipalité.....	8
Article 1.2.2	Division du texte .....	8
Article 1.2.3	Interprétation du texte.....	8
Article 1.2.4	Interprétation en cas de contradiction .....	9
Article 1.2.5	Terminologie.....	9
<b>Section 1.3</b>	<b>Dispositions administratives .....</b>	<b>10</b>
Article 1.3.1	Application du règlement .....	10
Article 1.3.2	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné .....	10
Article 1.3.3	Contraventions, pénalités et recours .....	10
Article 1.3.4	Demande privée de modification réglementaire .....	10
Article 1.3.5	Construction et terrains affectés .....	10
Article 1.3.6	Permis et certificats .....	10
<b>Chapitre 2</b>	<b>Dispositions relatives aux opérations cadastrales.....</b>	<b>11</b>
<b>Section 2.1</b>	<b>Opérations cadastrales.....</b>	<b>11</b>
Article 2.1.1	Champ d'application .....	11
Article 2.1.2	Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme .....	11
Article 2.1.3	Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale .....	11
Article 2.1.4	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale .....	11
Article 2.1.5	Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale en îlot déstructuré .....	12
Article 2.1.6	Cession de terrain et servitude .....	12
Article 2.1.7	Servitude pour services publics .....	12
Article 2.1.8	Servitudes et droits de passage municipaux .....	12
Article 2.1.9	Projet de redéveloppement .....	12
Article 2.1.10	Lotissement de copropriété .....	12
Article 2.1.11	Lot à des fins d'utilité publique .....	13
Article 2.1.12	Cadastre des réseaux .....	13
<b>Section 2.2</b>	<b>Cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.....</b>	<b>14</b>

Article 2.2.1	Dispositions générales .....	14
Article 2.2.2	Opérations non visées .....	14
Article 2.2.3	Opérations visées .....	15
Article 2.2.4	Cession de terrains hors site .....	15
Article 2.2.5	Règle de calcul .....	16
Article 2.2.6	Contestation de la valeur du terrain .....	16
Article 2.2.7	Fonds spécial .....	16
Article 2.2.8	Enregistrement d'un contrat notarié .....	16
Article 2.2.9	Frais à la charge du requérant .....	17
<b>Chapitre 3</b>	<b>Dispositions relatives aux îlots, lots et voies de circulation et sentiers .....</b>	<b>18</b>
<b>Section 3.1</b>	<b>Dispositions relatives aux îlots.....</b>	<b>18</b>
Article 3.1.1	Dispositions générales .....	18
Article 3.1.2	Topographie et conditions naturelles.....	18
Article 3.1.3	Lignes latérales .....	18
Article 3.1.4	Longueur d'un îlot.....	18
Article 3.1.5	Largeur d'un îlot.....	19
Article 3.1.6	Îlot en tête de pipe .....	19
<b>Section 3.2</b>	<b>Dispositions relatives aux îlots déstructurés de type 1 et 2.....</b>	<b>20</b>
Article 3.2.1	Morcellement dans les îlots déstructurés de type 1 .....	20
Article 3.2.2	Disposition particulière afin de permettre l'accès à la propriété agricole dans les îlots déstructurés de type 1 .....	20
Article 3.2.3	Morcellement dans les îlots déstructurés de type 2 .....	20
Article 3.2.4	Disposition particulière dans les îlots déstructurés de type 2 .....	20
<b>Section 3.3</b>	<b>Dimensions des lots .....</b>	<b>21</b>
Article 3.3.1	Dimensions minimales des lots .....	21
<b>Section 3.4</b>	<b>Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers.....</b>	<b>23</b>
Article 3.4.1	Champ d'application .....	23
Article 3.4.2	Tracé des rues.....	23
Article 3.4.3	Intersection des rues .....	23
Article 3.4.4	Rayon de virage d'une rue .....	24
Article 3.4.5	Emprise des rues publiques .....	24
Article 3.4.6	Prolongement de rues existantes .....	25
Article 3.4.7	Rue sans issue (cul-de-sac) .....	25
Article 3.4.8	Rues à l'intérieur du périmètre d'urbanisation .....	25
Article 3.4.9	Talus.....	25
Article 3.4.10	Sentiers piétonniers et cyclables .....	26
<b>Chapitre 4</b>	<b>Lot dérogatoire .....</b>	<b>27</b>
Article 4.1.1	Dispositions générales .....	27
Article 4.1.2	Agrandissement ou modification d'un terrain non conforme.....	27
Article 4.1.3	Privilège au lotissement.....	27
Article 4.1.4	Usage ou bâtiment sur un lot dérogatoire .....	28

## Table des figures

Figure 1 – Longueur maximum d'un îlot sans sentier piéton .....	18
Figure 2 – Longueur maximum d'un îlot avec sentier piéton .....	19
Figure 3 – Îlot en tête de pipe .....	19
Figure 4 – Accès à la propriété agricole .....	20
Figure 5 – Intersection du côté intérieur d'une courbe .....	24
Figure 6 – Intersection du côté extérieur d'une courbe .....	24
Figure 7 – Distance entre 2 intersections .....	24
Figure 8 – Angle d'une intersection .....	24
Figure 9 – Rue sans issue .....	25
Figure 10 – Rue sans issue avec sentier piéton .....	25

## Table des tableaux

Tableau 1 – Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'intérieur du corridor riverain (voir note 3) .....	21
Tableau 2 – Dimensions et superficies minimales d'un lot totalement situé à l'extérieur du corridor riverain (voir note 3) .....	21
Tableau 3 – Largeur minimale d'un sentier piétonnier ou cyclable .....	26

# **Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives**

## **Section 1.1 Dispositions déclaratoires**

### **Article 1.1.1 Titre du règlement**

Le présent Règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 607-2023 ».

### **Article 1.1.2 Territoire et personnes assujettis**

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Paul. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

### **Article 1.1.3 Interaction du règlement**

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié aux autres Règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

### **Article 1.1.4 Objet du règlement**

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

### **Article 1.1.5 Abrogation de règlements**

Le présent Règlement abroge le Règlement de lotissement numéro 312-1992 ainsi que tous ses amendements.

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

### **Article 1.1.6 Validité**

Le Conseil décrète l'adoption du présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un tiret de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent Règlement continuent de s'appliquer.

### **Article 1.1.7 Le règlement et les lois**

Aucun article ou disposition du présent Règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

### **Article 1.1.8 Documents de renvoi**

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

**Article 1.1.9**                    **Entrée en vigueur**

Le présent Règlement entre en vigueur conformément à la loi.

## **Section 1.2 Dispositions explicatives**

### **Article 1.2.1 Municipalité**

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Saint-Paul.

### **Article 1.2.2 Division du texte**

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

**Chapitre #**

**Section #.#**

**Article #.#.#**

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

- Tiret

### **Article 1.2.3 Interprétation du texte**

L'interprétation du texte de ce Règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent Règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent Règlement, les règles suivantes s'appliquent :
  - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
  - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
5. Toute référence à un autre règlement ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent Règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent Règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent Règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte;

8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent Règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

#### **Article 1.2.4 Interprétation en cas de contradiction**

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

#### **Article 1.2.5 Terminologie**

Pour l'interprétation du présent Règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie à l'annexe A du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

## **Section 1.3 Dispositions administratives**

### **Article 1.3.1 Application du règlement**

L'application du présent Règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général et greffier-trésorier de la Municipalité.

### **Article 1.3.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné**

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

### **Article 1.3.3 Contraventions, pénalités et recours**

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur sur les permis et certificats de la Municipalité de Saint-Paul.

### **Article 1.3.4 Demande privée de modification réglementaire**

Quiconque souhaite demander une modification au présent Règlement doit le faire en conformité avec la procédure prévue au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

### **Article 1.3.5 Construction et terrains affectés**

Tout bâtiment, partie de bâtiment et toute construction, ainsi que tout lot, partie de lot ou terrain, ne peut être édifié, construit, utilisé, modifié ou subir quelque modification de son occupation qu'en conformité avec les dispositions du présent Règlement.

### **Article 1.3.6 Permis et certificats**

Toute personne, qui en tout ou en partie, entend faire un nouvel usage d'un immeuble, en changer la destination, ou effectuer des travaux de construction, de réparation, de rénovation ou quelque opération régie par le présent Règlement doit préalablement obtenir, du fonctionnaire désigné, le permis ou le certificat requis par les règlements municipaux.

## **Chapitre 2 Dispositions relatives aux opérations cadastrales**

### **Section 2.1 Opérations cadastrales**

#### **Article 2.1.1 Champ d'application**

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent Règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

#### **Article 2.1.2 Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme**

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent Règlement ou de tout autre loi ou règlement ou n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Paul.

#### **Article 2.1.3 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale**

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant dans une zone donnée ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone et contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

#### **Article 2.1.4 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale**

Tout plan déjà approuvé, et déposé avant l'entrée en vigueur du présent Règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent Règlement si l'on veut y apporter des modifications ou l'intégrer à un nouveau plan.

Tout projet de lotissement qui comprend une voie de circulation doit être approuvé par le conseil municipal, conformément aux dispositions contenues à cet effet au *Règlement sur les permis et certificats*.

Le terrain doit être situé en bordure d'une voie publique existante ou prévue, ou d'une voie privée existante ou prévue construite conformément aux dispositions du présent Règlement et des autres règlements municipaux applicables.

En aucun cas, la création de lots transversaux n'est autorisée.

L'approbation d'un projet de lotissement de même que l'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si elle a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain déjà occupé ou bâti, si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences des dispositions du présent Règlement ou si elle a pour effet de créer un lot enclavé non conforme.

Aucune opération cadastrale n'est autorisée en zone agricole et à l'intérieur des îlots déstructurés, afin de créer l'emprise d'une nouvelle voie de circulation.

Toute opération cadastrale ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec une bande de terrain situé à moins de 30 mètres d'un point de captage en eau potable est prohibée, sauf pour fins publiques.

Toute opération cadastrale est prohibée à l'intérieur d'une zone inondable, à l'exception de l'identification cadastrale des terrains déjà occupés par un bâtiment ou un usage principal.

#### **Article 2.1.5 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale en îlot déstructuré**

Lorsqu'il y a une opération cadastrale dans un îlot déstructuré afin de créer un emplacement résidentiel, les normes au règlement de zonage en vigueur s'appliquent.

#### **Article 2.1.6 Cession de terrain et servitude**

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est pas engagé à céder à la Municipalité l'assiette desdites voies de circulation et autres servitudes.

#### **Article 2.1.7 Servitude pour services publics**

Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout terrain ou partie de terrain concerné par l'opération doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services publics, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

#### **Article 2.1.8 Servitudes et droits de passage municipaux**

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique.

#### **Article 2.1.9 Projet de redéveloppement**

Tout projet de redéveloppement requiert un permis de construction.

On entend par projet de redéveloppement tout projet d'utilisation du sol proposé sur un site, en remplacement d'une utilisation du sol antérieure, qui nécessite un permis de construction.

Le projet de redéveloppement doit avoir pour effet de modifier l'affectation du sol, c'est-à-dire la destination et l'emploi du sol et/ou la densité d'occupation du sol.

L'agrandissement d'un bâtiment existant n'est pas considéré comme un projet de redéveloppement.

#### **Article 2.1.10 Lotissement de copropriété**

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

**Article 2.1.11 Lot à des fins d'utilité publique**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent Règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

1. Immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

**Article 2.1.12 Cadastre des réseaux**

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

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

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

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

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

### **Article 2.2.1 Dispositions générales**

Au sens du présent Règlement, l'ensemble du terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale, y compris les rues, fait partie du calcul de la superficie de terrain qui doit être cédé ou de la somme qui doit être versée, à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugée conforme aux règlements d'urbanisme. Cette contribution préalable peut être l'une ou l'autre des obligations suivantes :

1. La cession d'un ou plusieurs terrains d'une superficie équivalente à 10 % du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. Le conseil et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site faisant partie de l'opération cadastrale;
2. Le versement d'une somme d'argent équivalente à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;
3. La cession d'un ou plusieurs terrains et le versement d'une somme d'argent. Les valeurs cumulées du ou des terrains cédés et la somme versée doivent représenter 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas du refus de l'opération cadastrale, la Municipalité remettra au propriétaire la somme versée au fonds de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels lors de la demande.

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

### **Article 2.2.2 Opérations non visées**

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

1. L'opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent Règlement;
3. L'identification cadastrale d'un terrain constituant l'assiette d'un bâtiment principal déjà construit, que ses limites soient ou non modifiées;
4. Une opération cadastrale requise lors de l'agrandissement d'un terrain où il y a déjà un bâtiment principal pourvu que la superficie de l'agrandissement n'excède pas 20 % du terrain qu'on veut agrandir;
5. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
6. L'opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation du cadastre;
7. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

8. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
9. L'identification d'un terrain à titre transitoire pour fins d'aliénation en faveur d'une propriété contiguë;
10. L'opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité;
11. L'identification cadastrale d'un terrain utilisé à des fins publiques;
12. Une opération de fusion de lots;
13. Une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur.

Les dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels s'appliquent lors d'une demande de permis de construction pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

### **Article 2.2.3 Opérations visées**

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est exigée dans le cadre d'une demande de permis de construction pour les projets de construction suivants :

1. L'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement : On entend par « projet de redéveloppement » un projet sur un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins « Habitation (H) » (ex. : conversion complète d'un immeuble utilisé à des fins commerciales, industrielles ou communautaires en habitation). Est également considéré comme un projet de redéveloppement, un projet immobilier de plusieurs unités de logement (habitation multifamiliale) sur un site préalablement occupé par des bâtiments résidentiels unifamiliaux;
2. L'immeuble fait l'objet d'un projet d'intensification des activités existantes : On entend par « projet d'intensification des activités existantes » un projet qui prévoit une augmentation de la densité par l'ajout de deux logements ou plus sur un immeuble comportant déjà des logements (ex. : agrandissement d'un bâtiment multifamilial ou la construction d'un bâtiment multifamilial en projet intégré);
3. L'immeuble fait l'objet d'un projet visant à permettre de nouvelles activités : On entend par un « projet visant à permettre de nouvelles activités » un projet d'ajout d'un ou de plusieurs logements sur un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation. (ex. : l'ajout d'un ou de plusieurs logements au-dessus du rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial ou communautaire);
4. La construction ou la reconstruction d'un bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle résulte de la rénovation cadastrale.

### **Article 2.2.4 Cession de terrains hors site**

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10 % de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

### **Article 2.2.5 Règle de calcul**

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

1. Lorsque les lots créés sont situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la valeur est établie en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q.);
2. Lorsque les lots créés sont situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la valeur est établie par un évaluateur agréé, mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation, et ce, aux frais du propriétaire.

Les règles de calculs doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou une partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non. Le conseil peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes d'un projet par phase ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

### **Article 2.2.6 Contestation de la valeur du terrain**

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

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117,14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c A-19.1).

### **Article 2.2.7 Fonds spécial**

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour aménager des pistes cyclables et sentiers (multifonctionnels), pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La Municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

### **Article 2.2.8 Enregistrement d'un contrat notarié**

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

### **Article 2.2.9                    Frais à la charge du requérant**

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

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire, à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

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

### Section 3.1 Dispositions relatives aux îlots

#### Article 3.1.1 Dispositions générales

Les îlots doivent avoir une profondeur suffisante pour permettre aux lots de répondre aux dispositions du règlement.

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

#### Article 3.1.2 Topographie et conditions naturelles

Les lots devront être conçus et agencés de façon à éviter les difficultés prévisibles à cause de la topographie ou d'autres conditions naturelles et de façon à permettre la construction de bâtiments selon les prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### Article 3.1.3 Lignes latérales

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 50 degrés. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives ou lorsque les lignes de lots occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent Règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rue.

#### Article 3.1.4 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 183 mètres ni supérieure à 365 mètres. Cette distance pourra être portée à 485 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3,5 mètres, est prévu dans le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

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

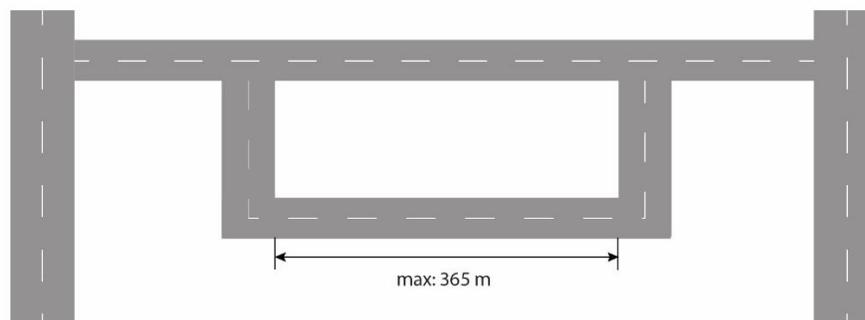
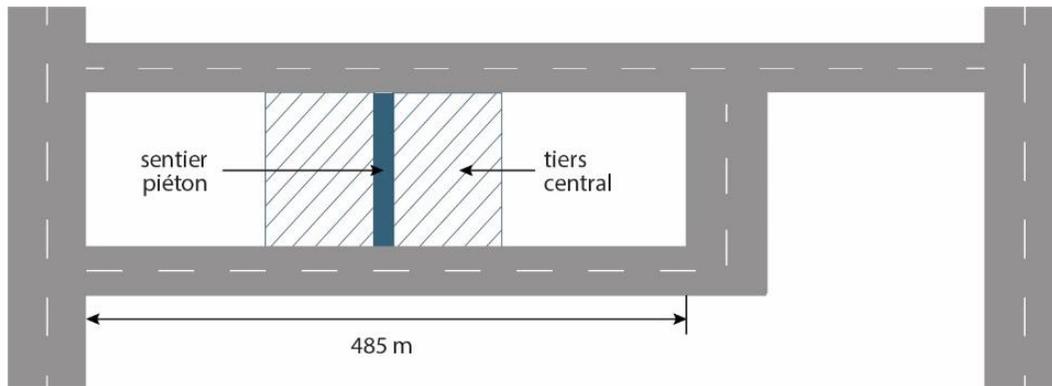


Figure 2 – Longueur maximum d'un îlot avec sentier piéton



### Article 3.1.5 Largeur d'un îlot

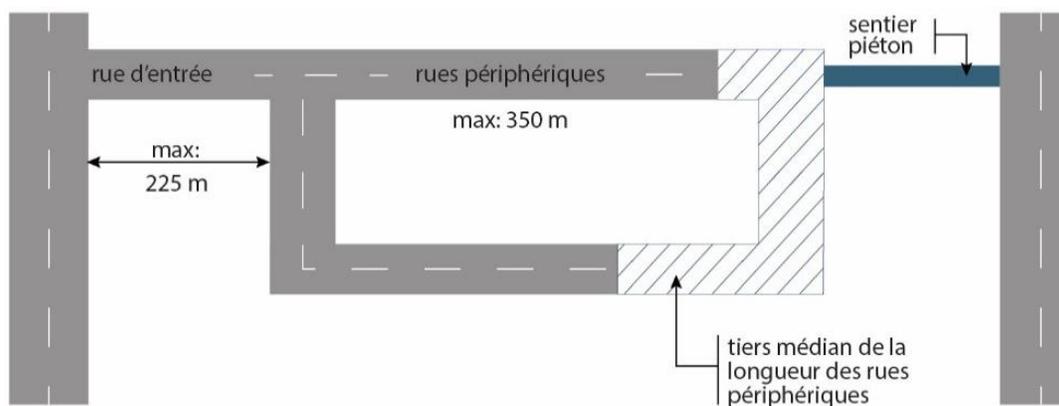
La largeur d'un îlot résidentiel doit correspondre à 2 fois la profondeur minimum des terrains à des fins résidentielles.

### Article 3.1.6 Îlot en tête de pipe

Un îlot en tête de pipe est celui dont l'accès ou la portée ne peut s'effectuer que par une seule rue et respecte les normes suivantes :

1. La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de 225 mètres;
2. La longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement est de 850 mètres et on doit aménager un sentier piéton conduisant à la rue voisine et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

Figure 3 – Îlot en tête de pipe



## Section 3.2 Dispositions relatives aux îlots déstructurés de type 1 et 2

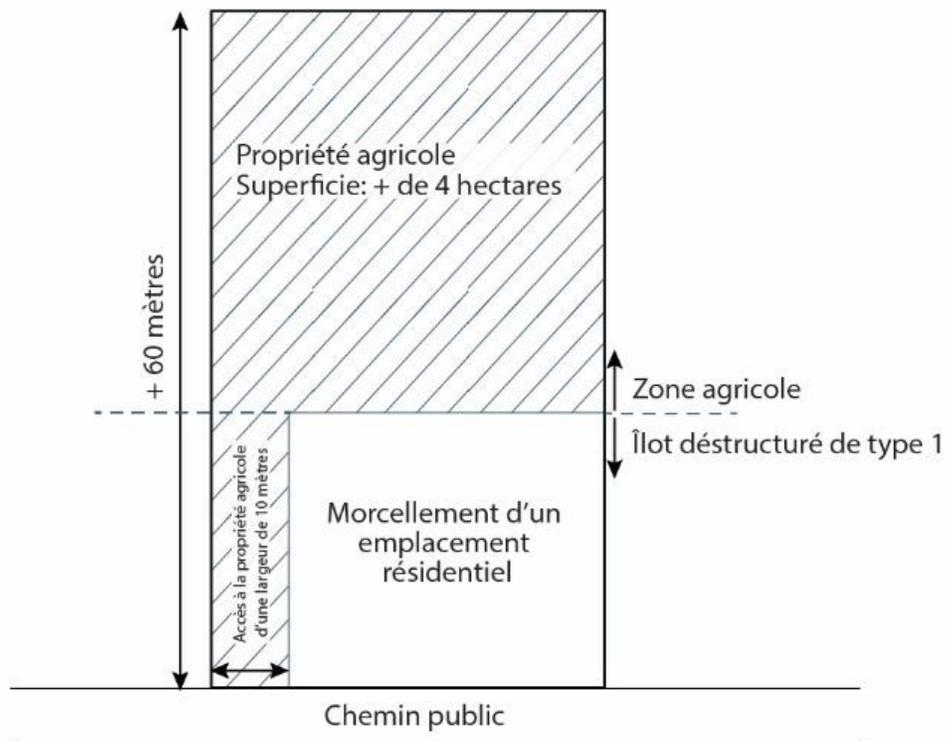
### Article 3.2.1 Morcellement dans les îlots déstructurés de type 1

Le morcellement est autorisé dans les îlots déstructurés de type 1.

### Article 3.2.2 Disposition particulière afin de permettre l'accès à la propriété agricole dans les îlots déstructurés de type 1

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, doit être rattaché à la propriété agricole lorsque celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et une superficie de plus de 4 hectares.

Figure 4 – Accès à la propriété agricole



### Article 3.2.3 Morcellement dans les îlots déstructurés de type 2

Le morcellement est interdit dans les îlots déstructurés de type 2 et seules les propriétés vacantes en date du 15 mai 2012 peuvent accueillir une résidence.

### Article 3.2.4 Disposition particulière dans les îlots déstructurés de type 2

Pour le type 2 sans morcellement et vacant, le lotissement de nouvelles entités n'est pas permis et seules les propriétés vacantes en date du 15 mai 2012 peuvent accueillir une résidence.

## Section 3.3 Dimensions des lots

### Article 3.3.1 Dimensions minimales des lots

Les normes minimales suivantes, portant sur les opérations cadastrales en milieu desservi, partiellement desservi ou non desservi, s'appliquent sur tout le territoire.

Il est à noter que la mise en commun d'une installation de prélèvement d'eau ou d'une installation septique ne permet pas la réduction des normes minimales apparaissant aux tableaux suivants :

Tableau 1 – Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'intérieur du corridor riverain (voir note 3)

Type de service	Superficie	Largeur sur la ligne avant (voir note 1)	Profondeur moyenne	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (voir note 2)
Non desservi - Lot riverain	4 000 m <sup>2</sup>	50 m	75 m	75 m (voir note 6)
Non desservi - Lot non riverain	4 000 m <sup>2</sup>	50 m	-	-
Partiellement desservi - Lot riverain (voir note 4)	2 000 m <sup>2</sup>	30 m	75 m	75 m (voir note 6)
Partiellement desservi - Lot non riverain (voir note 4)	2 000 m <sup>2</sup>	25 m	-	-
Desservi - Lot riverain (voir note 4)	460 m <sup>2</sup>	15 m	45 m (voir note 5)	45 m (voir note 6)
Desservi - Lot non riverain (voir note 4)	460 m <sup>2</sup>	15 m	-	-

Tableau 2 – Dimensions et superficies minimales d'un lot totalement situé à l'extérieur du corridor riverain (voir note 3)

Type de service	Superficie	Largeur sur la ligne avant (voir note 1)	Profondeur moyenne	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (voir note 2)
Non desservi	3 000 m <sup>2</sup>	50 m	-	-
Partiellement desservi - Aqueduc (voir note 4)	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	-	-
Partiellement desservi - Égout (voir note 4)	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	-	-
Desservi (voir note 4)	460 m <sup>2</sup>	15 m	-	-

Note 1 : Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue.

Note 2 : Dans le cas d'un lot riverain, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux et de la limite de l'emprise de la route.

Note 3 : La notion du corridor riverain s'applique sur une distance de 300 mètres de tous les lacs indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 mètres de tous les cours d'eau dont le bassin versant est égal ou supérieur à 20 kilomètres

carrés. Pour les cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 kilomètres carrés, les présentes normes s'appliquent uniquement aux lots riverains.

Note 4 : Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément aux lois et règlements applicables.

Note 5 : Dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement (règlement 31-1986 de la MRC de Joliette), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.

Note 6 : La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle route passe sur des lots zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 mètres. Elle peut être réduite si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la rive. Lorsqu'une route traverse un cours d'eau ou un lac ou mène à un quai ou à un débarcadère public, aucune distance minimale ne s'applique.

## **Section 3.4                    Dimensions et localisations des voies de circulation et des sentiers**

### **Article 3.4.1                    Champ d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent tant aux voies de circulation publiques que privées.

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent Règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, les marécages et les affleurements rocheux.

### **Article 3.4.2                    Tracé des rues**

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

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

### **Article 3.4.3                    Intersection des rues**

Les intersections des rues (voir figures 5 à 8) doivent respecter les normes suivantes :

1. L'intersection des rues doit se faire entre 80 et 100 degrés sur une longueur minimale de 30 mètres;
2. Sur une même rue, les emprises de deux intersections de rues à desserte locale doivent être à une distance minimum de 60 mètres;
3. Sur une même rue, les emprises de deux intersections d'artères principales ou de routes numérotées doivent être à une distance minimum de 180 mètres;
4. Dans le cas d'impossibilité due à la configuration ou à la topographie du terrain, les distances minimums prévues aux paragraphes 1 et 2 peuvent être réduites de 50 %;
5. Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres; ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres;
6. Une intersection sur une rue de 18 mètres et plus d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres;
7. Une intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.

Figure 5 – Intersection du côté intérieur d’une courbe

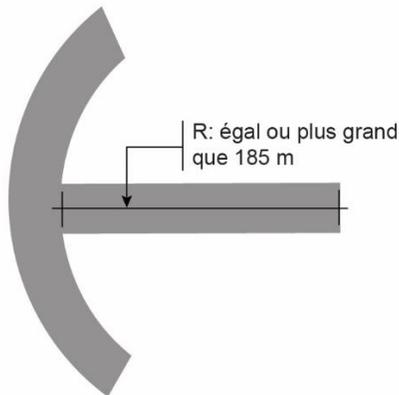


Figure 6 – Intersection du côté extérieur d’une courbe

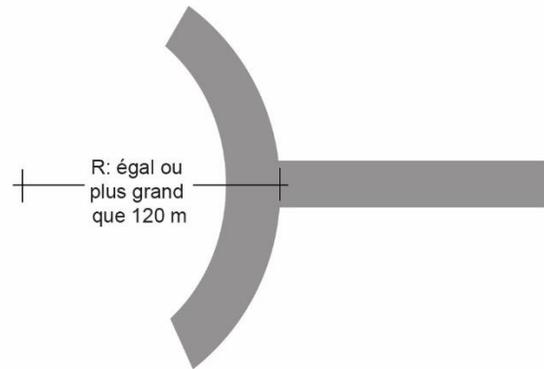


Figure 7 – Distance entre 2 intersections

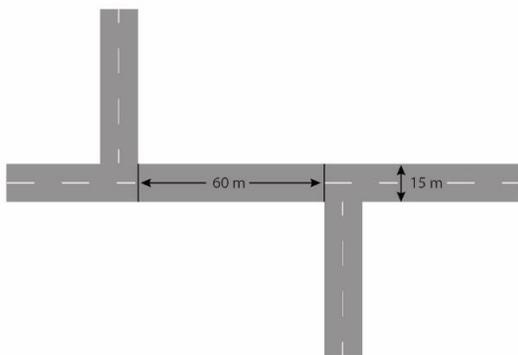
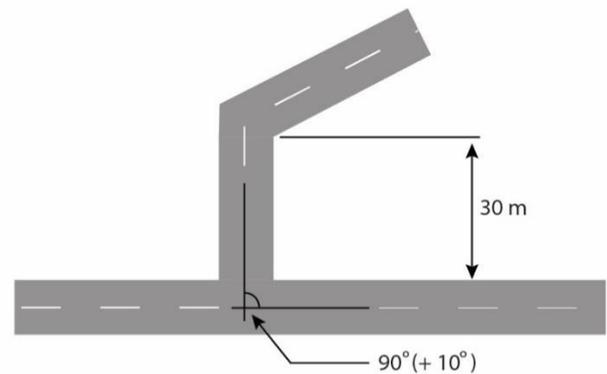


Figure 8 – Angle d’une intersection



**Article 3.4.4 Rayon de virage d’une rue**

Les intersections de rue doivent avoir un rayon intérieur de 6 mètres.

**Article 3.4.5 Emprise des rues publiques**

Dans un projet de lotissement impliquant l’ouverture de nouvelles rues devant être cédées à la Municipalité, la largeur minimum de l’emprise doit respecter le tableau suivant :

Tableau 2.1 – Largeur de l’emprise d’une rue

Type de voie	Avec fossé	Sans fossé
Sens unique	12 m	10 m
Locale	18 m	15 m
Collectrice	20 m	18 m

Nonobstant ce qui précède, sur approbation du conseil du plan de lotissement, l’emprise minimale d’une voie de circulation locale peut être réduite si la topographie, les servitudes publiques, les dimensions du cadastre original ou la présence de terrains déjà cadastrés ou bâtis empêchent une organisation rationnelle des terrains.

Remplacé  
607-01-  
2023

Sur certaines sections des voies de circulation, le conseil peut exiger que la largeur de l'emprise soit augmentée du minimum requis afin d'accommoder adéquatement la circulation, les talus, les aménagements paysagers, les voies cyclables ou tout autre type d'aménagement requis ou projeté.

### Article 3.4.6 Prolongement de rues existantes

Lorsque la construction d'une rue est momentanément arrêtée, une virée temporaire doit être prévue selon les normes suivantes :

1. La rue doit être prolongée d'une longueur de 30 mètres;
2. Adjacent au dernier lot subdivisé, un espace d'au moins 15 mètres de largeur et d'une profondeur minimale de 27 mètres doit être réservé et libre de tout obstacle en tout temps.

### Article 3.4.7 Rue sans issue (cul-de-sac)

Une rue sans issue (voir figures 9 et 10) doit respecter les normes suivantes :

1. Elle doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à 30,48 mètres dans les zones résidentielles et à 37 mètres dans les autres zones;
2. À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la longueur maximum d'une rue sans issue est de 310 mètres;
3. À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la longueur maximum d'une rue sans issue est de 190 mètres. La longueur peut être de 250 mètres si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage.

Figure 9 – Rue sans issue

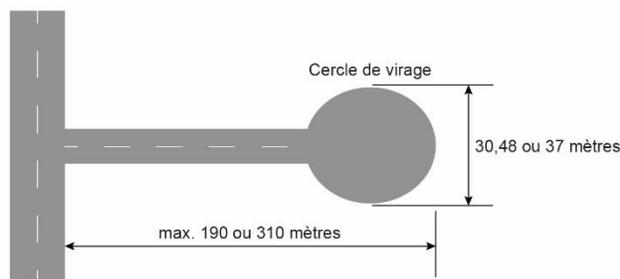
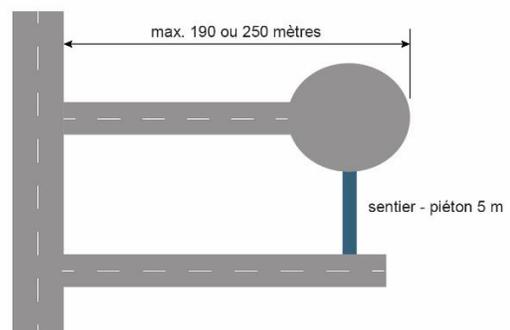


Figure 10 – Rue sans issue avec sentier piéton



### Article 3.4.8 Rues à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue doit être pourvu des réseaux d'aqueduc et d'égout.

### Article 3.4.9 Talus

Aucune route, rue ou voie ne peut être construite au sommet d'un talus de 25 % et plus de pente moyenne, et ce, sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus.

De même, aucune route, rue ou voie ne peut être construite au pied d'un talus de 25 % et plus de pente moyenne, et ce, sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

#### **Article 3.4.10 Sentiers piétonniers et cyclables**

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

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

Type de sentier	Largeur minimale (note 1)
Bande cyclable unidirectionnelle, sans stationnement sur rue	1,5 mètre
Bande cyclable unidirectionnelle, avec stationnement sur rue	1,75 mètre
Bande cyclable bidirectionnelle, sans stationnement sur rue	2,75 mètres
Bande cyclable bidirectionnelle, avec stationnement sur rue	3 mètres
Sentier piétonnier (en arrière-lot)	5 mètres
Sentier piétonnier (qui traverse un lot)	6 mètres

Note 1 : Ces largeurs s'ajoutent à celles de l'article 3.4.5

## Chapitre 4 Lot dérogoaire

### Article 4.1.1 Dispositions générales

Est considéré comme un lot dérogoaire au présent Règlement, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent Règlement.

Est considéré comme un lot dérogoaire protégé par droits acquis tout lot dérogoaire au présent Règlement, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et conforme à la Réglementation en vigueur lors de sa création.

### Article 4.1.2 Agrandissement ou modification d'un terrain non conforme

Un lot dérogoaire protégé par droits acquis peut être agrandi ou modifié aux conditions suivantes :

1. Que l'agrandissement n'ait pas pour effet de rendre dérogoaire le lot à partir duquel l'agrandissement s'effectue;
2. Que la superficie du lot ne soit jamais moindre que la superficie initiale ou que la norme de superficie prescrite;
3. Que la modification de la forme du lot n'entraîne pas une diminution de la superficie totale du lot ou respecte la norme de superficie prescrite.

### Article 4.1.3 Privilège au lotissement

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC, 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 présent Règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

1. Le 23 mars 1983 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, 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 toutes respectées :

1. Au 23 mars 1983 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis. Cette condition continue de s'appliquer même si la construction a été détruite par un sinistre après cette date;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent Règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

1. Immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent Règlement;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas 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 lorsqu'il s'agit :

1. D'un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments complémentaires se rattachant à ces réseaux;
2. D'une rue privée ou publique existant avant le 23 mars 1983 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC ou respectant les normes applicables aux rues;
3. D'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski, de randonnée ou de motoneige.

Le fardeau de la preuve revient à la personne qui prétend jouir d'un droit acquis de lotissement ou pouvoir bénéficier d'un privilège de lotissement en vertu des dispositions de la présente section. À cet effet, cette personne doit produire des preuves (documents notariés, photos, descriptions techniques, avis professionnel, jugement, etc.) à l'appui de sa demande de permis de lotissement ou de permis de construction, selon les cas, qui démontrent sans équivoque qu'elle jouit de pareil droit ou privilège.

Si le fonctionnaire désigné, devant une preuve insuffisante, ne peut émettre un permis ou un certificat reconnaissant l'existence de droits acquis et que le demandeur prétend pour sa part qu'il possède un tel droit, c'est à lui à aller devant un tribunal et à prouver qu'il en possède un.

#### **Article 4.1.4                    Usage ou bâtiment sur un lot dérogoaire**

Un lot dérogoaire protégé par droits acquis peut accueillir un nouvel usage ou un nouveau bâtiment principal pourvu que cet usage ou ce bâtiment soit conforme à toutes les autres exigences de ce règlement.