



À jour au 23 septembre 2020
Ce document n'a pas valeur officielle.

RÈGLEMENT RV-1443 SUR LE LOTISSEMENT

LE CONSEIL DÉCRÈTE :

CHAPITRE I DISPOSITIONS D'APPLICATION GÉNÉRALE

Champ d'application.

1. Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

Définitions.

2. Les définitions prescrites à la section II du chapitre I – Dispositions d'application générale du Règlement RV-1441 sur le zonage en vigueur, ci-après « règlement de zonage », s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

De plus, aux fins du règlement, les termes suivants signifient :

espace naturel : parc ou partie de parc, espace préservé dans son état naturel destiné à être conservés pour des raisons écologiques ou de salubrité;

parc public : étendue de terrain, propriété municipale, provinciale ou fédérale, aménagée de pelouse, d'arbres, de fleurs ou de bancs et utilisée pour la promenade, le repos ou le jeu;

site : assiette d'un immeuble visé par un plan d'opération cadastrale ou terrain faisant partie de la municipalité;

terrain de jeux : parc ou partie de parc destiné aux activités physiques, aménagé avec les équipements appropriés.

CHAPITRE II PROCÉDURES D'APPROBATION D'OPÉRATION CADASTRALE D'UN PROJET NE COMPORTANT PAS LA CRÉATION DE NOUVELLES RUES

SECTION I PRÉSENTATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

Documents requis.

3. Le projet d'opération cadastrale qui ne comporte pas la création de nouvelles rues doit être présenté par écrit à la municipalité. Cette demande doit de plus être accompagnée d'au moins 6 copies de plans du projet comprenant les informations suivantes :

1° un plan de localisation indiquant les limites des lots et leur localisation par rapport à l'ensemble du territoire de la municipalité, à l'échelle 1 : 10 000;

2° le tracé projeté de nouvelle collectrice ou distributrice établi par la Ville lorsqu'elle traverse ou longe les lots;

3° les rues existantes ou réservées, à l'intérieur ou en périphérie immédiate;

4° les réseaux de transport d'énergie ou de transmission des communications aériennes ou souterraines, les fossés, les ruisseaux;

5° les droits de passage et autres servitudes;

6° l'emplacement, la superficie et les dimensions approximatives des terrains devant être cédés gratuitement aux fins de parcs ou de terrains de jeux, en plus de tout cours d'eau ou fossé de drainage important, ainsi que ses abords de façon à préserver le système de drainage naturel existant des eaux de surface;

7° un tableau où sont indiquées les superficies que le requérant entend réserver pour chacun des usages, les voies de circulation ainsi que le pourcentage que représentent ces superficies par rapport à l'aire totale et un plan à l'échelle soit de 1 : 2 500, 1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500 ou 1 : 200;

8° les noms, adresse et signature du ou des propriétaires et requérants en y indiquant la proportion détenue par chacun des propriétaires :

a) dans ce cas où un mandataire agit en lieu et place d'un ou plusieurs propriétaires, un document autorisant cette personne à agir doit accompagner cette demande;

b) dans le cas où une corporation, compagnie ou société est propriétaire, cette même exigence s'applique au porteur de la demande;

9° l'emplacement des services publics d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial existants, les bornes-fontaines, les poteaux de transmission des communications, y incluent les écoles, églises, parcs et centres commerciaux;

10° dans le cas où le demandeur est un bénéficiaire aux termes du Règlement RV-1052 portant sur les protocoles d'entente avec les promoteurs sur l'installation des services municipaux, concernant la subdivision d'un terrain ayant fait l'objet de ladite entente, ce bénéficiaire devra avoir préalablement payé une somme représentant 100 % de la cote part des coûts relatifs aux travaux dont il est redevable selon les modalités prévues aux articles 14, 15 et 16 du règlement RV-1052;

11° pour un terrain identifié comme site contaminé ou lieu d'enfouissement illégal de déchets dangereux, le requérant d'un permis de lotissement doit fournir une étude de caractérisation des sols assurant que les ouvrages et constructions admissibles sont conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et à ses règlements.

Plan de concordance.

4. Le plan de lotissement doit être accompagné d'un plan de concordance faisant référence au cadastre antérieur à la rénovation cadastrale.

SECTION II

ÉTUDE DU PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

Étude du projet.

5. Saisie du projet d'opération cadastrale ne comportant pas la création de nouvelles rues, l'autorité compétente doit s'assurer que le plan soumis soit conforme :

- 1° au plan de zonage annexé Règlement RV-1441 sur le zonage;

- 2° aux dispositions du règlement de zonage, à la grille des usages et normes jointe en annexe II du règlement de zonage ou à la règle d'exception des lots et terrains dérogatoires;

- 3° à la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) ainsi qu'à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

- 4° une résolution du conseil municipal attestant qu'une dérogation mineure a été accordée le cas échéant.

CHAPITRE III

PROCÉDURES D'APPROBATION D'OPÉRATION CADASTRALE D'UN PROJET COMPORTANT LA CRÉATION DE RUES, SENTIERS POUR PIÉTONS, PARCS OU ESPACES NATURELS

SECTION I

PRÉSENTATION D'UN PROJET

Documents requis.

6. Le projet d'opération cadastrale comportant la création de nouvelles rues doit suivre la même procédure décrite à la section I du chapitre II du règlement et fournir les informations suivantes :

- 1° un plan de localisation indiquant la limite et les numéros du ou des lots originaires existants avec leur superficie exprimée en hectare (échelle 1 : 2500 ou 1 : 2000);

- 2° un plan du projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;

- 3° les lignes d'altitude à au moins un mètre et cinquante (1,50) centimètres d'intervalle;

- 4° le niveau de récurrence centenaire dans le cas des zones inondables.

SECTION II

ÉTUDE DU PROJET

Étude du projet.

7. L'étude du projet d'opération cadastrale se fait comme suit :

- 1° lors de la saisie du projet d'opération cadastrale comportant la création de nouvelles rues, sentiers

pour piétons, parcs ou espaces naturels, le comité consultatif d'urbanisme doit s'assurer que le plan soumis est conforme :

a) au plan de zonage;

b) aux dispositions des articles 10 à 14 et du chapitre VI du règlement concernant le tracé des rues, des lots et la cession des terrains pour parcs, terrains de jeux ou espaces naturels;

c) aux dispositions du règlement de zonage, à la grille des usages et normes ou à la règle d'exception des lots et terrains dérogatoires;

d) à la Loi sur les cités et villes ainsi qu'à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

e) une résolution du conseil municipal attestant qu'une dérogation mineure a été accordée le cas échéant;

2° le comité vérifie que le projet prévoit l'existence de réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications, de la proximité d'un ouvrage public et de la présence ou l'absence d'installations septiques ou des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire;

3° le comité consultatif d'urbanisme peut suggérer au requérant les modifications pour rendre le projet conforme aux règlements;

4° lorsque le requérant satisfait aux exigences du présent article, le comité consultatif d'urbanisme transmet son avis au conseil municipal pour décision;

5° si un plan définitif d'opération cadastrale conforme au projet n'est pas soumis dans les 6 mois de la date de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, cet avis devient caduc et de nul effet. Un nouvel avis sur le projet d'opération cadastrale est requis avant la présentation du plan définitif.

Approbation d'un plan définitif.

8. L'approbation du plan définitif d'opération cadastrale se fait comme suit :

1° le plan définitif d'opération cadastrale est soumis en 6 copies au comité consultatif d'urbanisme qui s'assure de sa conformité au projet déjà étudié et aux dispositions du règlement;

2° dès que le plan définitif est trouvé conforme, le comité transmet son avis au conseil municipal;

3° sur réception de la résolution approuvant le projet, l'inspecteur en bâtiment délivre le permis demandé dès que le propriétaire :

a) s'engage à céder l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques de même que la cession des superficies de terrain ou le paiement en argent nécessaire aux fins de parcs ou de terrains de jeux, conformément aux exigences du règlement;

b) a payé en entier les taxes municipales qui sont exigibles et impayées ainsi que toutes les taxes imposées et exigibles sur l'exercice financier en cours à l'égard des immeubles visés par le plan.

CHAPITRE IV

APPROBATION D'UN PERMIS D'OPÉRATION CADASTRALE DÉPOSÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT RV-1052 PORTANT SUR LES PROTOCOLES D'ENTENTE AVEC LES PROMOTEURS POUR L'INSTALLATION DES SERVICES MUNICIPAUX

Frais relatifs à l'émission d'un permis.

9. La délivrance du permis d'opération cadastrale à tout bénéficiaire de travaux d'installation des services municipaux par un promoteur, autre que ce promoteur, est assujettie au paiement préalable par le bénéficiaire d'une somme représentant 100 % de la cote part des coûts relatifs aux travaux dont il est redevable selon les modalités prévues aux articles 14 à 16 du règlement RV-1052.

Dispositions applicables aux tracés des rues.

10. Le tracé des voies collectrices, distributrices et rues locales, doit être conforme aux tracés projetés des voies de circulation du plan d'urbanisme de la municipalité.

Tracé des rues en fonction de la topographie.

11. La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %.

La pente maximale ne doit pas être supérieure à :

1° 5 % pour une voie collectrice;

2° 8 % pour une voie distributrice;

3° 10 % pour une rue locale.

Dans le cas de rues qui forment un dos d'âne (pente ascendante et descendante), le total des 2 pentes ne doit pas excéder 4 %.

Toute rue localisée dans la zone Industrie (I) ne doit pas avoir une pente supérieure à 5 %.

Emprise des rues.

12. Les rues doivent avoir la largeur minimale indiquée ci-après :

1° 25 mètres pour une voie collectrice;

2° 20 mètres pour une voie distributrice;

3° 15 mètres pour une voie locale.

Une voie locale peut avoir une emprise inférieure à 15 mètres lorsqu'il s'agit de raccorder deux voies locales existantes dont la largeur de l'emprise d'au moins une des voies est moindre que 15 mètres.

Virages, angles d'intersection et visibilité.

13. L'angle d'intersection doit être à 90 degrés. Un angle d'intersection peut être moins de 90 degrés mais jamais inférieur à 75 degrés.

Sur une même voie collectrice ou distributrice, les axes de deux intersections doivent être à une distance minimale de 75 mètres. Lorsqu'un terre-plein sépare une voie collectrice ou distributrice, cette distance minimale est calculée sur un seul côté à la fois.

Sur une même voie locale, les axes de deux intersections peuvent être à une distance minimale de 54 mètres.

Courbes de raccordement des intersections.

14. Les courbes de raccordement minimales aux intersections doivent être :

1° de 30 mètres de rayon à la rencontre de 2 collectrices;

2° de 12 mètres de rayon à la rencontre d'une collectrice et d'une distributrice;

3° de 12 mètres de rayon à la rencontre de 2 distributrices;

4° de 6 mètres de rayon à la rencontre de 1 rue locale et de toute route, voie ou rue.

Toute rue localisée dans une zone Industrie (I) doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 mètres.

Cul-de-sac.

15. Une rue en cul-de-sac ne doit pas dépasser 150 mètres mesurés jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 15 mètres. La longueur peut être portée à 250 mètres, si un sentier pour piéton d'une largeur minimale de 3 mètres est prévu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Dans les cas où la longueur de la rue, mesurée de l'intersection jusqu'au bout du cercle de virage, est inférieure à 38 mètres, le rayon du cercle de virage peut être réduit à 10 mètres.

Têtes de pipe.

16. Les têtes de pipe doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas 250 mètres et une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle à une rue voisine; cette voie doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres.

Autoroute, routes à grande circulation à accès limité et profondeur de terrain.

17. Dans les zones Résidence R-1, R-2, R-4 et R-5, il doit être prévu une rangée de terrains entre l'autoroute et les rues locales; ces terrains devront avoir une profondeur minimale de 50 mètres. Dans les zones R-3, la profondeur minimale de ces terrains doit être de 90 mètres.

Dans toutes les autres zones, il est permis d'avoir des rues adjacentes à une autoroute ou une route régionale, leurs axes doivent être distants d'au moins 22 mètres. En tel cas, l'espace entre les 2 emprises doit rester libre de toute construction et aménagé d'écran de verdure.

Cession de rues.

18. Le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques comme condition préalable à l'obtention d'un permis de lotissement.

Indication des voies privées.

19. Le propriétaire de rues, ruelles et sentiers de piétons privés doit indiquer le caractère privé de ces voies de circulation dans sa demande d'approbation.

Implantation d'une voie de circulation en bordure d'un cours d'eau.

20. Toute nouvelle voie de circulation utilisée par des véhicules automobiles doit être située à une distance minimale de 75 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, si le secteur est non desservi ou est partiellement desservi par les services municipaux d'aqueduc ou d'égout. Cette distance minimale est fixée à 45 mètres lorsque le secteur est desservi par l'aqueduc et l'égout.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies aux anciennes voies de circulation, lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au premier alinéa. Toutefois, la voie de circulation ne doit en aucun cas empiéter sur la bande de protection riveraine.

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS, ÎLOTS, SENTIERS POUR PIÉTONS ET SERVITUDES

SECTION I

ORIENTATIONS DES LOTS

Orientation par rapport à une ligne de rue.

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

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes qui séparent des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

SECTION II

DIMENSIONS DES LOTS

Superficie, front et profondeur des lots.

22. La superficie, front et profondeur des lots doivent être conformes aux dispositions du règlement de zonage, à la grille des usages et normes qui lui est annexée et à la présente section.

Profondeur des lots de forme irrégulière.

23. La profondeur des lots de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à 15 % de la profondeur minimale prévue à la grille des usages et normes. Toutefois, la profondeur du lot ne doit jamais être moindre que 25 mètres.

De plus, la norme de superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes.

Front des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe.

24. Le front des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne de l'emprise de la rue jusqu'à 50 % du front de lot minimal prévu à la grille des usages et normes. Toutefois, le front de lot ne doit jamais être moindre que 6 mètres pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes.

Largeur des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe.

25. La largeur des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot pourvu que le front avant de ces lots soit augmenté afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes.

Front des lots de forme irrégulière.

26. Le front des lots de forme irrégulière peut être diminué à la ligne d'emprise de la rue jusqu'à 50 % du front de lot minimal. Toutefois, le front de lot ne doit jamais être moindre que 6 mètres pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes.

Lot transitoire.

27. Les dispositions du règlement relatives aux dimensions et aux superficies ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

SECTION III

DIMENSIONS DES ÎLOTS

Largeur des îlots.

28. La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les aires des lots, contenues dans les dispositions du règlement et de la grille des usages et normes. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de terrains adossés.

Longueur des îlots.

29. La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 75 mètres ni supérieure à 360 mètres.

La longueur maximale de l'îlot peut être portée à 550 mètres si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 3 mètres est prévu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Orientation des îlots.

30. L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.

De plus, les îlots doivent être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics.

SECTION IV

SENTIERS POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Généralité.

31. Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois (3) mètres doivent être prévus pour faciliter, tant du point de vue économique, qu'esthétique, l'écoulement dans les réseaux d'alimentation en eau, réseaux d'égouts et de faciliter la circulation des piétons.

Les servitudes et les droits de passage nécessaires pour les fins publiques, comme les réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications doivent être enregistrés.

CHAPITRE VI

CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Engagement du propriétaire qui fait une demande d'opération cadastrale.

32. Lors de toute opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement à la municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, une superficie de terrain de 10 % du terrain compris dans le site et située à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou à faire un versement en argent de 10 % de la valeur du terrain dans le plan déposé, ou encore, à céder une partie en terrain et une partie en argent au gré du conseil.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. La municipalité et le propriétaire peuvent aussi convenir que l'engagement porte sur un terrain non compris dans le site, mais faisant partie du territoire de la municipalité.

Font l'objet d'une exemption de la cession pour des fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels, les opérations cadastrales suivantes : les opérations de remembrement impliquant le déplacement d'une rue par rapport au tracé de rue existant cadastré au moment de la demande de permis de lotissement et comprenant des lots cadastrés ayant déjà contribués comme frais de parcs, le remplacement d'un lot cadastré ayant fait l'objet d'une contribution antérieure. Toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site est crédité au bénéfice du propriétaire.

Conditions de la contribution.

33. La superficie du terrain devant être cédée ou la somme versée ne doivent pas excéder 10 % de la superficie ou de la valeur du site.

Lorsque le propriétaire doit céder du terrain et faire un versement monétaire, le total de la valeur du terrain

devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

Primauté de l'entente.

34. Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu de l'article 32, prime sur tout maximum prévu à l'article 33.

Valeur du terrain.

35. Pour l'application de l'article 33, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de lotissement et est établie selon les concepts applicables en matière d'évaluation et d'expropriation. Cette méthode sera utilisée dans le seul but de l'établissement de la valeur du terrain à être cédée. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Dans le cas particulier où un terrain, y compris le site dont la valeur doit être établie constitue, à la date de la réception de la demande de permis de lotissement, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est inscrite distinctement au rôle, sa valeur aux fins du présent article est le produit que l'on obtient 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., c. F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, le présent alinéa ne s'applique pas.

Terrains cédés hors site.

36. Advenant le cas où le terrain à céder par le propriétaire du site situé dans la municipalité, une entente doit être signée entre ce dernier et la municipalité.

Dans ce cas précis, la municipalité fixe, dans sa négociation avec le propriétaire, quelle superficie à l'extérieur du site constitue une contribution équivalente à celle qui aurait pu être exigée à l'intérieur du site. Dans ce cas, cette entente prime sur toute règle de calcul établie à l'article 35 et tout maximum prévu à l'article 33.

Rénovation cadastrale.

37. La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels lors d'une rénovation cadastrale est assujettie au respect des dispositions suivantes :

1° un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale n'est pas assujetti à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels si une telle contribution a été effectuée, soit par la cession de terrain ou par un versement d'argent;

2° dans le cas où un terrain ne formait pas un lot distinct avant la rénovation cadastrale, toute opération cadastrale de modification du lot distinct résultant de la rénovation cadastrale est assujettie à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels suivant les autres dispositions applicables du règlement;

3° dans le cas où un lot distinct résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un lot distinct visé par le paragraphe 1° et de terrain ne formant pas un lot distinct visé par le paragraphe 2° la contribution n'est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation;

4° malgré le paragraphe 2°, l'exigence de contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est applicable lors de la délivrance du permis de construction si cette contribution n'a pas déjà été

faite. Les autres dispositions du règlement s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

SECTION I

NORMES PARTICULIÈRES DE LOTISSEMENT

Normes de lotissement pour les terrains non desservis, partiellement desservis ou desservis.

38. Lorsqu'il n'y a ni service d'aqueduc, ni service d'égout, la superficie minimale d'un lot est de 3 000 mètres carrés, avec un front de lot minimal de 45 mètres.

Lorsqu'il y a un service d'aqueduc ou un service d'égout, la superficie minimale d'un lot est de 1 500 mètres carrés, avec un front de lot minimal de 25 mètres.

Lorsque le terrain est desservi, la superficie et le front de lot doivent être conformes aux normes illustrées aux grilles des usages et normes annexées au règlement de zonage.

Exemptions.

39. Les exemptions aux normes de lotissement pour les terrains non desservis, partiellement desservis ou desservis sont :

1° les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que pour les fins municipales ou publiques;

2° une opération cadastrale n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, ainsi que la correction ou l'annulation de lots distincts;

3° une opération cadastrale visant à définir les parties exclusives d'un immeuble (édifice ou terrain) détenu en copropriété, peut créer des lots ayant les mêmes dimensions et superficies que chacune des parties exclusives déterminées à la convention de copropriété, même si ces dimensions et superficies sont inférieures à celles exigées à l'article 38, à la condition que l'ensemble du terrain en copropriété, comprenant à la fois les parties exclusives et les parties communes, respecte les normes minimales de largeur et de profondeur prescrites pour un lot, et ait une superficie qui soit équivalente au produit de la superficie minimale exigée pour un seul lot, multipliée par le nombre de bâtiments principaux à être érigés sur ledit terrain. Les voies d'accès à une rue publique et les allées de stationnements doivent être exclues de ce calcul et être considérées en plus de la superficie minimale exigée.

Normes de lotissement pour les terrains en bordure d'un cours d'eau.

40. À moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, la superficie minimale d'un lot est de 2 000 mètres carrés avec un front de lot minimal de 30 mètres et une profondeur minimale de 75 mètres pour les terrains où il y a un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

À moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, s'il n'y a ni service d'aqueduc, ni service d'égout sanitaire, la superficie minimale d'un lot est de 4 000 mètres carrés avec un front de lot minimal de 50 mètres et une profondeur minimale de 75 mètres.

À moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, si le terrain est desservi, la profondeur minimale d'un lot est de 45 mètres, sauf si le terrain est compris entre un cours d'eau et une rue existante où la profondeur moyenne minimale est réduite à 30 mètres.

Zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

40.1. Toute opération cadastrale est interdite sur un terrain situé en tout ou en partie dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain telle que définie au Règlement sur le zonage.

Malgré le premier alinéa, une opération cadastrale est autorisée sur un terrain situé en tout ou en partie dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain lorsque la demande répond aux exigences suivantes :

1° elle serait autorisée si le terrain était situé dans une zone non visée par le premier alinéa;

2° elle est accompagnée d'une expertise géotechnique favorable conforme aux exigences de l'annexe I du Règlement RV-1444 sur les permis et certificat.

2020, RV-1443-001, a. 1.

Normes de lotissement pour les zones Agriculture (A).

41. Dans les zones Agriculture (A), le front minimal d'un terrain doit être de 60 mètres et la profondeur minimale de 45 mètres. La superficie minimale doit être de 4 hectares, sauf les lots adjacents à un chemin public existant lors de l'entrée en vigueur du règlement, où la superficie minimale est réduite à 1 500 mètres carrés, le front de lot minimal à 25 mètres et la profondeur minimale à 30 mètres, s'il y a un service d'aqueduc; s'il n'y a ni service d'aqueduc, ni service d'égout sanitaire, la superficie minimale est réduite à 3 000 mètres carrés avec un front de lot minimal de 45 mètres et une profondeur minimale de 30 mètres.

Lorsque ces terrains comprennent les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, la superficie minimale doit alors être de 500 mètres carrés avec un front de lot minimal de 15 mètres et une profondeur minimale de 28 mètres.

Ce droit ne s'étend pas aux parties du lot situé à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public où sont situés les services.

Normes de lotissement pour les postes d'essence et stations-service.

42. Les normes de lotissement à observer pour les postes d'essence et stations-service avec ou sans lave-autos sont :

1° de 1 400 mètres carrés pour la superficie minimale du terrain;

2° de 40 mètres pour la longueur minimale en front du terrain;

3° de 30 mètres pour la profondeur minimale du terrain.

SECTION II

LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

Lots cadastraux avant l'entrée en vigueur du règlement.

43. Les normes de lotissement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du règlement ne s'appliquent pas.

Terrains en partie de lot par tenant et aboutissant.

44. Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains en partie de lot décrite par tenants et aboutissants ne s'appliquent pas s'ils peuvent être cadastrés conformément aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme; toutefois, l'usage de tels terrains est sujet à toute autre disposition de ce règlement ou du règlement de zonage ou de construction.

Variation de dimension de lots rénovés.

45. Lorsque la superficie ou une dimension quelconque d'un lot résultant de la rénovation cadastrale diffère de 5 % ou moins par rapport à une dimension prescrite par ce règlement, ce lot est réputé conforme au règlement.

Normes de lotissement pour les terrains porteurs de panneaux-réclames de type autoroutier.

46. Malgré toute autre disposition du règlement, le terrain d'un usage publicitaire porteur de panneaux-réclames de type autoroutier doit avoir une superficie minimale de 10 mètres carrés, avec un front de lot minimal de 3 mètres et une profondeur minimale de 3 mètres, et doit permettre une implantation conforme à l'article 242 du règlement de zonage.

CHAPTITRE VIII

INFRACTIONS ET SANCTIONS

Responsabilité.

47. Est passible des sanctions prévues aux articles 48 à 53 quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou permet ou tolère une telle contravention.

Amendes.

48. Lorsque le contrevenant est une personne physique, le montant de l'amende est :

- 1° pour une première infraction, de 200 \$ à 500 \$;
- 2° pour une récidive, de 1 000 \$ à 2 000 \$;

Amendes.

49. Lorsque le contrevenant est une personne morale, le montant de l'amende est :

- 1° pour une première infraction, de 400 \$ à 1 000 \$;
- 2° pour une récidive, 2 000 \$ à 4 000 \$;

Discrétion de la Cour.

50. Le montant de l'amende est fixé à la discrétion de la Cour de juridiction compétente qui entend la cause.

Paiement de l'amende.

51. Le paiement de l'amende ne libère pas le contrevenant de se conformer aux dispositions du présent règlement.

Infraction continue ou intermittente.

52. Lorsque l'infraction a duré plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré.

Autres sanctions.

53. La municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale notamment les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPTITRE IX

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Autorité compétente.

54. L'inspecteur des bâtiments constitue l'autorité compétente au sens du règlement.

Pouvoir d'inspection et de vérification.

55. Les pouvoirs de l'inspecteur sont ceux qui lui sont attribués par le Règlement RV-1444 sur l'émission des permis et certificats et comprennent les modifications ultérieures apportées à ce règlement.

Constats d'infraction.

56. L'autorité compétente est autorisée à délivrer des constats d'infraction et à intenter toute poursuite pénale devant la Cour municipale au nom de la municipalité pour toute infraction au règlement.

CHAPTITRE X

DISPOSITIONS FINALES

Remplacement.

57. Le règlement remplace le Règlement de lotissement RV-754.

Procédures en cours.

58. Toute action ou poursuite intentée en vertu d'une disposition remplacée demeure valide tant qu'elle n'est pas terminée.

Occupations et usages dérogatoires.

59. Le remplacement des dispositions réglementaires antérieures n'affecte pas les occupations ou usages qui vont à l'encontre de ces dispositions remplacées. Ces dernières demeurent en vigueur et ont leur entier effet pourvu que ces occupations et usages soient concernés.