

**Province de Québec
MRC de Drummond
Municipalité de Saint-Pie-de-Guire**

Municipalité de Saint-Pie-de-Guire

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Numéro 12-621

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
CE 6 MAI 2014

Claire Roy, directrice générale

TABLE DES MATIÈRES

1.0	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1.1	TITRE.....	5
1.2	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	5
1.3	ENTRÉE EN VIGUEUR	5
1.4	TERRITOIRE TOUCHÉ.....	5
1.5	PERSONNES TOUCHÉES	5
1.6	APPLICATION DU RÈGLEMENT ADMINISTRATIF.....	5
1.7	ADMINISTRATION	5
2.0	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6
2.1	ADMINISTRATION	6
2.2	TERMINOLOGIE.....	6
2.3	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	6
2.4	UNITÉS DE MESURE	6
2.5	DU TEXTE ET DES MOTS	6
3.0	LE LOTISSEMENT	7
3.1	LE PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT.....	7
3.2	LE CONTENU D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT	7
3.3	ÉTUDES ET RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS.....	7
3.4	ACCEPTATION D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT	8
3.5	CARACTÈRE DU PROJET DE LOTISSEMENT.....	8
4.0	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DE RUES.....	9
4.1	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	9
4.2	CULS-DE-SAC	9
4.3	EMPRISES DES RUES	10
4.4	TRACÉS DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	10
4.5	SENTIER POUR PIÉTONS ET VÉLOS.....	10
4.6	VISIBILITÉ, VIRAGES, ANGLES ET INTERSECTIONS DES RUES	10
4.7	DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DE VOIE DE CIRCULATION EN TERRITOIRE D'ENCADREMENT NATUREL.....	11
4.7.1	Territoire d'encadrement	11
4.7.2	En milieu partiellement desservi et non desservi	11
4.7.3	Exception.....	11

4.8	PRÉPARATION DE L'ASSIETTE ET TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS, DES LACS ET RIVIÈRES	11
4.9	OUVERTURE ET PROLONGATION D'UNE RUE EN ZONE RÉSIDENTIELLE.....	11
5.0	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT	12
5.1	SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS PAR UN RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT (voir définition).....	12
5.2	CALCUL DE LA LARGEUR DE CERTAINS LOTS.....	12
5.3	SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS (AQUEDUC OU ÉGOUT).....	13
5.4	SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS (NI PAR L'AQUEDUC NI PAR L'ÉGOUT).....	13
5.5	SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU ET 300 MÈTRES D'UN LAC.....	13
5.5.1	Lot non desservi (ni par l'aqueduc ni par l'égout)	13
5.5.2	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	13
5.5.3	Lot desservi (aqueduc et égout)	14
5.6	SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN	14
5.6.1	Zone à risque élevé.....	14
5.6.2	Zone à risque moyen.....	14
5.6.3	Zone à risque faible	14
5.7	ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES.....	14
5.7.1	Lots situés du côté extérieur d'une rue courbe	14
5.7.2	Projet de lotissement de deux lots ou plus	14
5.7.3	Non-conformité et dérogation	15
5.8	LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	15
5.8.1	Étendue de la protection accordée aux lots dérogatoires protégés par droits acquis.....	15
6.0	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS.....	17
6.1	ORIENTATION DES TERRAINS	17
6.2	SERVITUDES POUR SERVICES PUBLICS.....	17
6.3	DESSERTE DE LOTS	17
7.0	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	18
7.1	TRACÉ DES RUES	18
7.2	SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES.....	18
7.3	ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION.....	18
7.3.1	Ouverture de rues	18
7.3.1.1	Avis.....	18

7.3.1.2	Sur réception de cet avis	18
7.3.1.3	Obligation du demandeur.....	18
7.3.1.4	Servitudes.....	19
7.3.2	Cession à la municipalité.....	19
7.3.2.1	Rue conforme.....	19
7.3.2.2	Rue cadastrée	19
7.3.2.3	Entretien.....	19
7.3.2.4	Absence d'obligation.....	19
7.3.2.5	Contrat notarié	20
7.3.2.6	Frais	20
7.4	TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES.....	20
8.0	INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS.....	21
8.1	DISPOSITIONS APPLICABLES.....	21
9.0	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22
9.1	ENTRÉE EN VIGUEUR	22

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le titre du présent règlement est "Règlement concernant le lotissement dans la municipalité de Saint-Pie-de-Guire" et peut être cité sous le nom de "Règlement de lotissement" ou "Règlement n° 12-621".

1.2 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier, à toute fin que de droit, les règlements et amendements ainsi que tous les règlements ou dispositions de règlements antérieurs ayant trait au lotissement.

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur à compter de la date de l'émission d'un certificat de conformité de la MRC.

1.4 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 APPLICATION DU RÈGLEMENT ADMINISTRATIF

Les articles 1.7 à 1.9 du règlement administratif n° 12-623 s'appliquent intégralement au présent règlement.

1.7 ADMINISTRATION

L'administration du présent règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur des bâtiments. Les dispositions du règlement administratif s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.

2.0 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 ADMINISTRATION

Les articles 2.1 à 2.3 du règlement administratif n° 12-623 s'appliquent intégralement.

2.2 TERMINOLOGIE

L'article 2.4 du règlement administratif n° 12-623 s'applique intégralement au présent règlement.

2.3 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit.

2.4 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques et seules sont réputées valides, pour fin d'application du présent règlement, les unités métriques.

2.5 DU TEXTE ET DES MOTS

Les titres des chapitres, des sections et des dominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et proprement dit et les titres, le texte prévaut.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- Avec l'emploi du mot *doit* ou *sera*, l'obligation est absolue; le mot *peut* conserve un sens facultatif sauf dans l'expression *ne peut* qui signifie *ne doit*.

3.0 LE LOTISSEMENT

3.1 LE PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

Dans tous les secteurs où le lotissement est autorisé, quiconque désire procéder au lotissement de sa propriété doit, avant de ce faire, préparer un plan-projet et le soumettre à l'inspecteur des bâtiments pour approbation et au Conseil, si ce lotissement nécessite l'ouverture de nouvelles voies de circulation.

3.2 LE CONTENU D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

Le plan-projet de lotissement peut comprendre les renseignements suivants :

- a) Les numéros et limites des lots originaires périphériques au lotissement projeté ;
- b) Les élévations du terrain exprimées par des points aux 100m en terrain plat et par des points plus rapprochés aux 30 mètres et moins en terrain accidenté ;
- c) Les accidents naturels de terrain tels les cours d'eau, les fossés d'égouttement, les marécages, le roc de surface, les boisés, etc. ;
- d) Les structures et les services publics existants (aqueduc, égout, électricité et téléphone) ;
- e) Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes, ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent ;
- f) Les lignes de lot et leurs dimensions approximatives ;
- g) Les droits de passage et autres servitudes existantes ;
- h) Éventuellement, les servitudes particulières s'appliquant aux emplacements et aux constructions du projet ;
- i) L'espace réservé aux diverses catégories d'utilisation du sol (cf. résidentielle, commerciale, etc.) ;
- j) Tous les terrains adjacents qui appartiennent ou qui tombent sous la responsabilité du lotisseur ;
- k) La date, le titre, la direction nord, l'échelle ;
- l) Le nom et l'adresse du propriétaire.

3.3 ÉTUDES ET RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

En plus des items énoncés à l'article 3.2, l'inspecteur des bâtiments se réserve aussi le droit de requérir tout autre renseignement jugé utile pour la bonne compréhension ainsi que tout autre étude de nature à favoriser l'utilisation la plus rationnelle et la plus économique des sols concernés avant d'approuver un projet de lotissement.

3.4

ACCEPTATION D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

Si le plan-projet de lotissement répond aux exigences du présent règlement et s'il représente un secteur où il est permis de lotir, l'inspecteur des bâtiments l'approuve dans les 30 jours de sa présentation. À partir de cette approbation, le plan peut servir de guide pour les subdivisions à venir.

Dans le cas contraire, à partir des motifs de rejet formulés par l'inspecteur des bâtiments, la secrétaire-trésorière de la municipalité suite à l'adoption d'une résolution de refus par le Conseil doit faire part, par écrit, au requérant des motifs qui ont conduit à cette décision.

3.5

CARACTÈRE DU PROJET DE LOTISSEMENT

L'approbation par l'inspecteur des bâtiments d'un projet de lotissement conforme au présent règlement ne peut créer, en faveur du propriétaire de ce terrain, ni d'un tiers-acquéreur éventuel de ce terrain, un droit inaliénable et perpétuel puisqu'une telle approbation ne fait que constater, à un moment précis, la conformité aux dispositions du présent règlement d'un projet de lotissement d'un espace de terrain.

4.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DE RUES

Ces dispositions s'appliquent à toutes les rues, qu'elles soient publiques ou privées.

4.1 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

Le tracé des rues principales et secondaires doit être conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'aux dispositions du règlement de zonage.

Sur tout le territoire situé dans la zone agricole de Saint-Pie-de-Guire établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. c. P-41.1), il est interdit de subdiviser ou d'ouvrir toute nouvelle rue pouvant donner accès à un nouveau lotissement.

4.2 CULS-DE-SAC

Le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne doit pas être supérieure à 250 mètres et il doit être terminé par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 30 mètres. Dans certain cas, cette distance peut être augmentée à un maximum de 350 mètres si à l'extrémité du cul-de-sac, il est prévu un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 3 mètres.

4.3 EMPRISES DES RUES

Les rues doivent avoir une largeur minimale, ainsi que les fonctions et les caractéristiques indiquées ci-après :

<u>Type de rue</u>	<u>Largeur de l'emprise en mètres</u>	<u>Largeur du pavage de la voie de circulation en mètres</u>
Voie locale, chemin rural ou tous autres chemins	15 – 20	6 - 7
Collectrice	20 – 30	7 - 9

4.4 TRACÉS DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute voie principale ou voie collectrice ne doit pas être inférieure à un 1 % ni supérieure à 10 %.

Dans les rues résidentielles, la pente ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 15 % sauf sur une longueur maximum de 91,5 mètres où elle peut atteindre 17 %.

4.5 SENTIER POUR PIÉTONS ET VÉLOS

Les sentiers piétonnier et cyclable doivent avoir les caractéristiques suivantes :

Sentier piétonnier et cyclable

Largeur minimale de l'emprise : 3 mètres

4.6 VISIBILITÉ, VIRAGES, ANGLES ET INTERSECTIONS DES RUES

Il faut éviter, autant que possible, l'intersection de plus de deux rues. D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de T. Tout carrefour doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de dix degrés. Cet alignement doit être maintenu sur une distance de 30,5 mètres mesuré à partir du centre de l'intersection.

À moins de conditions exceptionnelles, pour les rues desservant des fonctions résidentielles, les intersections principales doivent être à une distance minimale de 90 mètres les unes des autres calculées entre les limites d'emprise. Afin de faciliter la circulation, les coins de rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur de 6,1 mètres.

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 183 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 122 mètres.

Il ne doit pas y avoir de courbes de rayon intérieur inférieur à 91,5 mètres à moins de 30,5 mètres d'une intersection.

Toute intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 61 mètres minimumètres

4.7 DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DE VOIE DE CIRCULATION EN TERRITOIRE D'ENCADREMENT NATUREL

4.7.1 Territoire d'encadrement

Dans le présent règlement, on entend par un territoire d'encadrement naturel, une bande riveraine de terrain dont la largeur est de 100 mètres calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux. La rivière Saint-François et aux Vaches sont les seuls cours d'eau touché par les dispositions se rapportant au territoire d'encadrement naturel sur toute sa longueur.

4.7.2 En milieu partiellement desservi et non desservi

Aucune nouvelle voie de communication ne peut être implantée à moins de 75 mètres de la rive des cours d'eau qui sont les rivières Saint-François et aux Vaches.

4.7.3 Exception

Les voies de communication pour des fins d'exploitation agricole et/ou forestière, de carrière et de sablière ainsi que les embranchements construits pour l'accès à des débarcadères et à la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac naturel, sont permises.

4.8 PRÉPARATION DE L'ASSIETTE ET TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS, DES LACS ET RIVIÈRES

- A) Les propriétaires doivent déboiser l'assiette future des rues proposées, c'est-à-dire abattre les arbres et arbustes et voir à transporter hors des lieux toutes les autres matières provenant dudit déboisement dans un lieu approuvé par la Municipalité.
- B) En autant que cela est possible, le tracé des rues respectera les boisés, bosquets, rangées d'arbres et empruntera les espaces déboisés.

4.9 OUVERTURE ET PROLONGATION D'UNE RUE EN ZONE RÉSIDENIELLE

Le prolongement d'une rue ou l'ouverture d'une nouvelle rue s'effectuera sur une distance maximale de 300 mètres à chacune des phases de son développement. Pour pouvoir prolonger une rue dont le développement est déjà amorcé, l'avancement de ce dernier devra être réalisé à au moins 60 % avant de poursuivre les travaux. Dans ce cas, la tranche de 300 mètres, déjà partiellement réalisée, pourra être, au maximum, doublée si la longueur totale du développement projeté n'excède pas 600 mètres. Cette condition permettant la réalisation des travaux en une seule étape finale.

5.0

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT

5.1

SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS PAR UN RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT (voir définition)

TYPE DE BÂTIMENTS	LOT DE COIN			LOT INTÉRIEUR		
	Larg.	Prof.	Sup.	Larg.	Prof.	Sup.
Unifamiliales isolées	17 m	30 m	510 m ²	15 m	30 m	450 m ²
Unifamiliales jumelées	15 m	30 m	450 m ²	12.5 m	30 m	375 m ²
Unifamiliales en rangées	10 m	30 m	300 m ²	7 m	30 m	210 m ²
Bifamiliales isolées	22 m	30 m	660 m ²	20 m	30 m	600 m ²
Triplex, autres	25 m	30 m	750 m ²	22 m	30 m	660 m ²
Maisons mobiles (une largeur)	15 m	30 m	450 m ²	15 m	30 m	450 m ²
Multifamiliales 4 à 8 logements	30 m	30 m	140 m ² /log. min. 700 m ²	30 m	30 m	140 m ² /log. min. 700 m ²
Commerces	22 m	30 m	660 m ²	22 m	30 m	660 m ²
Stations-service	30 m	30 m	900 m ²	55 m	30 m	1 650 m ²
Lave-auto	25 m	20 m	500 m ²	25 m	20 m	500 m ²
Poste d'essence	30 m	20 m	600 m ²	30 m	20 m	600 m ²
Restaurants avec service à l'auto, restaurant minute	30 m	30 m	900 m ²	40 m	30 m	1 200 m ²
Industries I	30 m	30 m	900 m ²	22 m	30 m	660 m ²
Industries II	30 m	30 m	900 m ²	22 m	30 m	660 m ²
Institutions (Bâtiments institutionnels)	30 m	50 m	1 500 m ²	30 m	50 m	1 500 m ²

Note : Si un lave-auto est rattaché à un poste d'essence ou à une station-service, les superficies exigibles pour l'établissement sont cumulatives.

5.2

CALCUL DE LA LARGEUR DE CERTAINS LOTS

Dans le cas où la largeur prise de la ligne de rue est différente de celle prise à la ligne de construction, la largeur à la ligne de construction prévaut.

5.3 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS (AQUEDUC OU ÉGOUT)

Superficie minimale	1 500 mètres carrés
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	25 mètres
Profondeur	Aucune restriction

Note : Ne s'applique pas au service d'utilité publique.

5.4 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS (NI PAR L'AQUEDUC NI PAR L'ÉGOUT)

Superficie minimale	3 000 mètres carrés
Largeur minimum mesurée sur la ligne avant	50 mètres
Profondeur	Aucune restriction

Note : Ne s'applique pas au service d'utilité publique.

5.5 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU ET 300 MÈTRES D'UN LAC

5.5.1 Lot non desservi (ni par l'aqueduc ni par l'égout)

Superficie minimale	4 000 mètres carrés
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 mètres
Profondeur minimale	75 mètres

* Ne s'applique pas au service d'utilité publique.

La profondeur minimum moyenne peut être moindre lorsqu'une rue existante est située à une distance inférieure à la profondeur moyenne minimale prescrite.

5.5.2 Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)

Superficie minimale	2 000 mètres carrés
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant pour les lots riverains	30 mètres
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant pour les autres lots	25 mètres

Profondeur minimale 75 mètres

Note : Ne s'applique pas au service d'utilité publique.

La profondeur minimale moyenne peut être moindre lorsqu'une rue existante est située à une distance inférieure à la profondeur moyenne minimale prescrite.

5.5.3 Lot desservi (aqueduc et égout)

Profondeur minimale 45 mètres

5.6 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

5.6.1 Zone à risque élevé

Aucun lotissement permis.

5.6.2 Zone à risque moyen

Dans une zone à risque moyen, la superficie minimale d'un lot doit correspondre à 4 000 mètres carrés respectant une profondeur moyenne de 75 mètres. Toutefois, un permis de lotissement peut être émis pour un lot d'une superficie de 3 000 mètres carrés lorsque le requérant soumet, à l'appui de sa demande, les résultats d'une étude réalisée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec qui produit un preuve qu'il est possible d'implanter une résidence sans que ce soit dangereux pour la sécurité des occupants.

5.6.3 Zone à risque faible

Dans les zones à risque faible, la superficie minimale des lots correspond à 6 000m².

5.7 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES

5.7.1 Lots situés du côté extérieur d'une rue courbe

La largeur des lots situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe pourra être diminuée à la ligne de rue pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimum requise pour la zone affectée. Cependant, en aucun cas, la façade du lot ne devra être diminuée de plus de 50 % par rapport aux normes autrement exigées.

5.7.2 Projet de lotissement de deux lots ou plus

Aucun résidu de terrain ne devra subsister et le promoteur ou propriétaire ne devra posséder aucun lot ou terrain contigu au site du projet de lotissement. Les exigences du règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) de la Loi sur la qualité de l'environnement doivent également être respectées.

5.7.3 Non-conformité et dérogation

Aucune opération cadastrale, ni morcellement de terrain par aliénation ne doit avoir effet de rendre un terrain ou un lot non conforme aux normes prescrites dans le présent règlement ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces normes.

Cependant, aucun résidu de terrain ne devra subsister et le promoteur ou propriétaire ne devra posséder aucun lot ou terrain contigu au site du projet de lotissement.

Il est interdit de lotir, morceler ou subdiviser un emplacement si ce lotissement, morcellement ou cette division a pour effet de rendre la partie détachée ou la partie résiduelle ou encore, les bâtiments dessus érigées non conforme à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

5.8 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

5.8.1 Étendue de la protection accordée aux lots dérogatoires protégés par droits acquis

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être bâti si la construction projetée respecte toutes les normes d'implantation prévues à la réglementation en vigueur et si le terrain a la superficie minimale exigée à cette même réglementation et s'il y a lieu, le règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées est respecté.

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

- 1) d'un terrain qui, le 13 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement relatif aux opérations cadastrales alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain et;
 - un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.
- 2) d'un terrain qui, le 13 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au règlement de lotissement 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 compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Ces deux alinéas s'appliquent même dans le cas d'une reconstruction ou réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux par suite d'un incendie ou un sinistre.

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

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

6.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

6.1 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, de dégager des perspectives ou dans le cas des parcs de maisons mobiles, les 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 séparant les lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

Les lignes latérales doivent former un angle égal ou supérieur à 75° par rapport à une ligne de rue. Toutefois, cet angle peut être moindre que 75°, dans les cas suivants :

- Le lotissement des zones ou des parcs de maisons mobiles;
- La ligne latérale correspond à :
 - 1) une limite naturelle, tel un cours d'eau ou un talus;
 - 2) une emprise de chemin de fer;
 - 3) une ligne délimitant un lot originaire, un lot existant ou un terrain décrit dans un acte enregistré.
- Le terrain à lotir est décrit dans un acte enregistré ayant pour effet d'aliéner ce terrain.

6.2 SERVITUDES POUR SERVICES PUBLICS

Pour le réseau d'alimentation en électricité et les lignes téléphoniques, il doit être prévu des espaces d'au moins 1,5 mètre de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains où le Conseil le juge nécessaire.

Le demandeur doit installer à ses frais des installations de drainage.

6.3 DESSERTE DE LOTS

Aucune habitation ne doit être érigée sur un lot ne pouvant avoir accès directement sur une rue.

7.0 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

7.1 TRACÉ DES RUES

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les nouveaux chemins, rues ou routes doivent être limités à ceux existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. Ils peuvent toutefois être rendus conformes aux normes du présent règlement.

7.2 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmissions des communications doivent être indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet. En autant que possible, les lignes aériennes, téléphoniques, électriques et de câblodistribution seront installées de préférence à la ligne arrière des lots.

7.3 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques.

7.3.1 Ouverture de rues

7.3.1.1 Avis

Toute personne ayant obtenu un permis de lotissement pour un lotissement dans lequel une rue ou tronçon de rue est prévu doit, avant de procéder à des travaux d'infrastructure, aviser par écrit l'inspecteur en bâtiment de son intention d'effectuer ces travaux et de la date prévue pour leur exécution.

7.3.1.2 Sur réception de cet avis

L'inspecteur en bâtiment étudie la requête et demande au propriétaire de faire effectuer le piquetage de la rue par l'arpenteur-géomètre conformément aux exigences de l'ingénieur agréé par la municipalité.

Il demande à l'ingénieur agréé par la municipalité de préparer les plans et devis et de déterminer le niveau de la rue ou tronçon de rue que l'on désire construire. Les frais impliqués par le travail de l'ingénieur sont à la charge exclusive du propriétaire ou du requérant et incluent aussi ceux nécessaires à la surveillance des travaux.

7.3.1.3 Obligation du demandeur

La personne qui désire céder une rue à la municipalité doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais, sous la surveillance de l'ingénieur agréé choisi par la municipalité, les travaux suivants, à savoir :

- enlever la tourbe sur toute la surface de la chaussée;

- enlever l'humus sur la profondeur spécifiée par l'ingénieur choisi par la municipalité;
- enlever les souches et les racines ainsi que les pierres et tous les autres obstacles;
- dans le cas d'une rue où sont décrétés des travaux d'aqueduc ou d'égout, excaver, faire l'installation des conduites tel que spécifié aux plans et devis préparés par l'ingénieur, remblayer, niveler et paver la future rue, soit avec les matériaux d'excavation ou tout autre matériau, les uns et les autres devant être acceptés par l'ingénieur suivant les niveaux futurs de la rue projetée apparaissant aux plans préliminaires de l'ingénieur choisi par la municipalité, le tout afin de rendre la rue carrossable;
- dans le cas d'une rue destinée immédiatement à la circulation et où ne seront pas décrétés dans l'immédiat des travaux d'aqueduc et d'égout, préparer, graveler et niveler l'infrastructure de la chaussée selon les indications de l'ingénieur agréé par la municipalité, construire les fossés et ponceaux requis pour l'égouttement de la rue et niveler la rue en bordure de la chaussée selon les indications de l'ingénieur choisi par la municipalité.

7.3.1.4 Servitudes

Les obligations déterminées par le Code civil du Québec concernant l'écoulement des eaux et particulièrement les servitudes réelles de voisinage demeurent à la charge exclusive du propriétaire ou du requérant.

7.3.2 Cession à la municipalité

7.3.2.1 Rue conforme

La cession d'aucune rue ne sera acceptée à moins que cette dernière ne remplisse les conditions établies au présent règlement.

7.3.2.2 Rue cadastrée

Aucune assiette de rue ne sera acceptée à la municipalité à moins d'avoir été préalablement cadastrée par et aux frais de son propriétaire.

7.3.2.3 Entretien

L'ouverture d'une rue implique la prévision de son mode d'entretien pendant les périodes d'été et d'hiver ainsi que la répartition du coût de celui-ci.

7.3.2.4 Absence d'obligation

Le Conseil n'est, en aucune façon, tenue d'accepter la cession de ou des rues proposées paraissant aux plans, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, même si toutes les prescriptions du présent règlement ont été suivies.

7.3.2.5 Contrat notarié

Toute cession d'assiette de rue dans un projet à caractère privé doit être complétée par acte notarié dûment enregistré après subdivision de ladite assiette.

Cette cession est faite gratuitement à la municipalité par le propriétaire. Le coût du contrat de cession est cependant à la charge de la municipalité.

7.3.2.6 Frais

Les frais encourus pour procéder à la vérification par les employés et mandataires de la municipalité afin de savoir si la rue projetée rencontre les conditions établies par le présent règlement sont à la charge de la municipalité.

7.4 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

L'article 7.5 est ajouté suite à l'adoption du règlement 14-638 entrée en vigueur le 26 novembre 2014

7.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES LOTS TRANSITOIRES EN TERRITOIRE DONT LE CADASTRE EST RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies des lots, incluant l'obligation que le lot soit en bordure d'une rue, 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. Cette exception ne s'applique que si l'intégration à un lot voisin intervient simultanément ou concurremment avec l'opération cadastrale précédente. Le lot transitoire ne confère aucun droit à la construction avant d'être intégré à un lot voisin. »

8.0 **INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS**

8.1 **DISPOSITIONS APPLICABLES**

Les dispositions relatives aux infractions, sanctions et recours de la section 4 du règlement administratif n° 12-623, font partie intégrante du présent règlement.

9.0 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

9.1 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Adopté le 3 février 2014

À Saint-Pie-de-Guire

M. Benoit Bourque
Maire

Mme. Claire Roy
Directrice générale et secrétaire-trésorière