
**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE FASSETT**

**REGLEMENT DE
LOTISSEMENT
NO. 2008-10**

Il est statué et ordonné, par règlement du Conseil
de la Municipalité, comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	7
	Section A - Dispositions déclaratoires	7
1.1	Titre	7
1.2	Territoire assujetti.....	7
1.3	Règlements remplacés.....	7
1.4	Documents annexés.....	7
1.5	Personnes touchées.....	7
1.6	Validité.....	7
1.7	Respect des règlements	7
1.8	Entrée en vigueur.....	8
	Section B – Dispositions interprétatives	9
1.9	Interprétation	9
1.10	Concordance	9
1.11	Définitions.....	9
	Section C – Dispositions administratives.....	10
1.12	Administration.....	10
1.13	Emission d'un permis de lotissement.....	10
1.14	Contraventions et pénalités.....	10
2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	11
2.1	Principes de conception relatifs au lotissement.....	11
3	dispositions relatives aux voies de circulation	13
3.1	Dispositions générales	13
3.2	Règle de calcul.....	13
3.3	Tracé des rues	13
3.3.1	Nature du sol.....	13
3.3.2	Pentes des rues	13
3.3.3	Largeur d'emprise des voies de circulation	14
3.3.4	Cul-de-sac.....	14
3.3.5	Intersections.....	14
3.3.6	Segments et rayons	14
3.3.7	Passage ou sentier piéton.....	15
3.3.8	Tracé de rues en fonction d'un lac ou d'un cours d'eau	15
3.3.9	Virages, angles d'intersection et visibilité	16
4	DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS	17
4.1	Subdivision des lots.....	17
4.2	Raccordement entre les projets de subdivision résidentiels	17
4.3	Orientation des terrains	17
4.4	Dimensions minimales des terrains	17
4.4.1	Règle générale.....	17
4.4.2	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	19
4.5	Dispositions spéciales	19
4.5.1	Territoires à risque de mouvements de terrains	19
4.5.2	Tourbières et marécages	19
4.5.3	Terrains résiduels suite à une opération cadastrale.....	19
4.5.4	Lotissement et aliénation interdits sur le corridor ferroviaire	20

4.5.5	Lotissement et aliénation interdits sur les terrains originaux des sites architecturaux des zones de conservation	20
4.5.6	Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit	20
4.6	Lots et terrains dérogatoires	20
4.6.1	Lotissement de terrains dérogatoires non construits et définis par tenants et aboutissants	20
4.6.2	Lotissement de terrains dérogatoires construits	21
4.6.3	Lotissement de terrains dérogatoires par suite d'une acquisition pour fin d'utilité publique ...	21
4.6.4	droit au lotissement pour l'agrandissement des terrains dérogatoires	21
4.7	Tracé des îlots	21
4.7.1	Longueur des îlots	21
4.7.2	Largeur des îlots	22
4.7.3	Orientation des îlots	22

LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Segments et rayons de rues15

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Dimensions minimales des terrains18
Tableau 2 - Lots occupés par des bâtiments d'utilité publique de petit gabarit20



1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Fassett.

1.3 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéros 2000-04 ainsi que ses amendements. Un tel aménagement n'affecte pas cependant la validité des permis et certificats émis selon ce règlement, il n'affecte pas non plus les procédures pénales intentées sous l'autorité de ce règlement remplacé, lesquelles se poursuivent jusqu'au jugement final et exécutoire.

1.4 DOCUMENTS ANNEXÉS

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, le règlement sur les permis et certificats numéro 2008-09, le règlement de construction numéro 2008-11, le règlement de zonage numéro 2008-12 et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2008-13 ainsi que leurs futurs amendements.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.6 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur des bâtiments ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

SECTION B – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.9 INTERPRÉTATION

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (SI).

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il fait référence dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.10 CONCORDANCE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement sur les permis et certificats complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le règlement de lotissement et le règlement sur les permis et certificats.

En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements d'urbanisme et le présent règlement, les dispositions les plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

1.11 DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots, dont la définition est donnée au règlement sur les permis et certificats, ont dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

SECTION C – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.12 ADMINISTRATION

Les dispositions administratives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement sur les permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

1.13 ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

1.14 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'un ou l'autre des chapitres, sections, sous-sections ou articles du présent règlement commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, d'une amende avec ou sans frais.

Le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour en juridiction compétente qui entend la cause. Pour une première infraction, cette amende est d'un montant minimal de deux cent dollars (200\$) si le contrevenant est une personne physique et de quatre cent dollars (400\$) s'il est une personne morale. Ce montant ne doit pas excéder mille dollars (1000\$) si le contrevenant est une personne physique et deux mille dollars (2000\$) s'il est une personne morale. En cas de récidive, le montant fixé ou maximal prescrit ne peut excéder deux mille dollars (2000\$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4000\$), s'il est une personne morale.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément pour chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Municipalité, sur autorisation du conseil municipal.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.



2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a)** le lotissement doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- b)** le lotissement doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c)** le lotissement doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;
- d)** le lotissement doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
- e)** le lotissement doit permettre, advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres alternatives quant à l'usage desdits terrains;
- f)** le lotissement doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités prévues;
- g)** le lotissement doit assurer qu'aucun terrain résidentiel qui ne peut être cadastré soit créé;
- h)** le lotissement doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.



3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions suivantes s'appliquent tant aux rues publiques que privées.

3.2 RÈGLE DE CALCUL

Toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

3.3 TRACÉ DES RUES

3.3.1 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 aux 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.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter les espaces déboisés.

La construction de toute nouvelle rue est interdite sur les talus de plus de 25% de pente moyenne. De plus, au sommet des talus touchés par la présente section, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain au sommet du talus, bande dont la largeur est égale à cinq (5) fois la hauteur du talus. De même, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain située au bas du talus, bande dont la largeur est égale à deux (2) fois la hauteur du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur des bandes de protection, de même que dans les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait démontré que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans le cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce, dans les délais prévus par l'étude.

3.3.2 PENTES DES RUES

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 12%, sauf sur une longueur de 150 m où elle pourra atteindre 15%. Dans ce dernier cas, la rue doit être asphaltée.

À moins de raccordement à une rue existante sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

3.3.3 LARGEUR D'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les artères et les collectrices, telles qu'identifiées au plan d'urbanisme, doivent avoir ou sont considérées avoir pour fins de subdivision, une largeur d'emprise de 20 m, et les rues de desserte, une largeur de 15 m.

3.3.4 CUL-DE-SAC

Toute artère ou collectrice doit être raccordée à ses extrémités avec une autre artère ou collectrice. Seules les rues de desserte comprises à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tel qu'identifié au plan d'urbanisme peuvent se terminer en cul-de-sac, à condition que les sections en cul-de-sac n'aient jamais plus de 250 m de longueur et qu'elles soient terminées par un rond-point d'un diamètre minimum de 30 m.

Pour toutes les autres rues (localisées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation tel qu'identifié au plan d'urbanisme), les sections en cul-de-sac ne doivent jamais avoir plus de 500 m de longueur et elles doivent être terminées par un rond-point d'un diamètre minimum de 35 m.

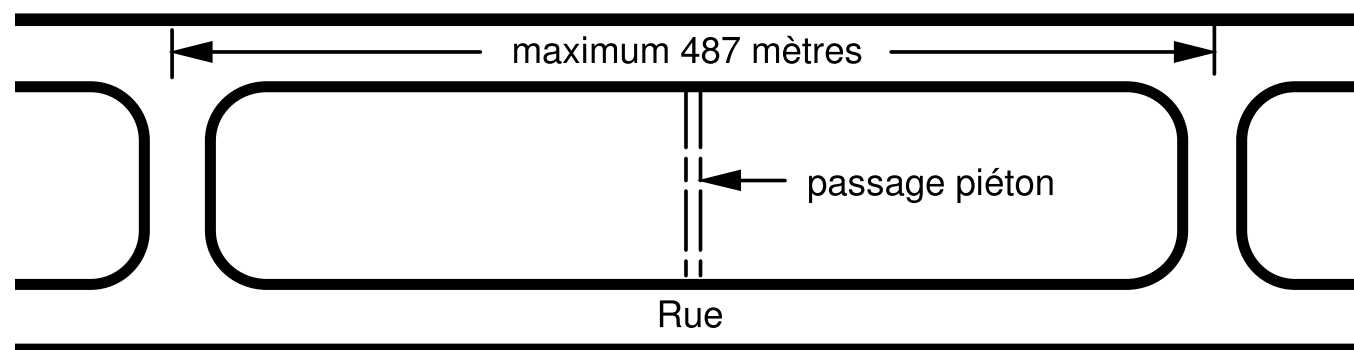
3.3.5 INTERSECTIONS

L'intersection des voies de circulation doit se faire suivant un angle de 90° et jamais inférieur à 75°. L'intersection de deux rues de desserte, ou celle d'une rue de desserte et d'une artère ou collectrice, doit être en forme de T. Deux intersections en forme de T d'une voie avec deux autres voies venant de directions opposées, doivent être espacées d'au moins 30 m.

3.3.6 SEGMENTS ET RAYONS

Les rues de desserte ne doivent jamais avoir des segments rectilignes de plus de 365 m de longueur. Cette distance peut être portée à 487 m si un sentier piéton est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine. Les coins de rue doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 m au minimum.

Figure 1
Segments et rayons de rues



3.3.7 PASSAGE OU SENTIER PIÉTON

Toute partie de terrain servant de passage ou de sentier piéton doit avoir une largeur minimale de 3 m.

3.3.8 TRACÉ DE RUES EN FONCTION D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est fixée comme suit :

Secteur desservi

Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de 45 m entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux.

Secteur non desservi ou partiellement desservi

Dans le cas où les services sont inexistantes ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de 60 m doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux;

Malgré ce qui précède, toute nouvelle emprise de rue ou route peut être subdivisée à une distance inférieure aux normes prescrites aux points a et b du présent article si elles répondent aux conditions ci-après :

- 1) lorsqu'il s'agit de raccorder celle-ci sur une distance n'excédant pas 300 m à une route ou une rue déjà existante au 25 janvier 1984; cependant cette nouvelle emprise de rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur d'une bande de protection riveraine de 10 m ou quinze 15 m de tout lac et/ou cours d'eau;
- 2) une rue ou une route conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau. Cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas inutilement dans la bande de 60 m ou de 45 m, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau;

3.3.9 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et les virages doivent respecter les normes standard pour ce type d'aménagement. Ils devront de plus respecter les prescriptions suivantes :

- a) une intersection doit être à angle droit; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à un angle moindre sans être inférieur à 75°; l'alignement doit être maintenu sur 35 m;
- b) il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m;
- c) il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m à moins de 35 m d'une intersection;
- d) sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 4,5 m mesurés à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 60 cm du niveau de la rue;
- e) afin de faciliter la circulation, les coins des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon supérieur à 6 m;
- f) l'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135°;
- g) sur une même rue, la distance entre deux (2) intersections doit être d'un minimum de 60 m de l'emprise et à 75 m du centre des emprises.



4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

4.1 SUBDIVISION DES LOTS

Tout lotissement de terrain doit être réalisé de telle façon que les lots aient frontage sur rue et qu'ils soient conformes aux exigences du présent règlement. Toutefois, le respect de ces exigences n'est pas requis dans les cas suivants :

- a) Les opérations cadastrales destinées à la délimitation d'un parc, d'un passage ou d'un sentier piéton ou d'une servitude d'un réseau d'utilité publique;
- b) Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis

Aucun plan de lotissement n'est accepté s'il a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain à bâtir lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de superficie minimale, d'implantation, d'alignement de construction ou de dégagement, s'appliquant en l'espèce.

4.2 RACCORDEMENT ENTRE LES PROJETS DE SUBDIVISION RÉSIDENTIELS

Tout projet de subdivision résidentiel comprenant plus de cinquante (50) lots doit comprendre un ou des raccordements de rue avec les projets résidentiels voisins.

4.3 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que soixante-quinze degrés (75°).

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

4.4 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

4.4.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les dimensions minimales des terrains devant être respectées lors des opérations cadastrales sont celles prescrites au tableau 1. Nonobstant, si les dimensions minimales des terrains à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage de la Municipalité sont plus exigeantes, celles-ci prévalent sur le tableau qui suit :

Tableau 1
Dimensions minimales des terrains

		Terrain non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	Terrain desservi (aqueduc et égout sanitaire)
Superficie minimale	Terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac	3 715 m ²	1 857 m ²	600 m ²
	Autres terrains	2 786 m ²	1 393 m ²	600 m ²
Largeur minimale	Terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac	45 m	lot riverain : 30 m lot non riverain : 25 m	lot riverain : 25 m lot non riverain : 30 m
	Autres terrains	45 m	22,5 m	20 m
Profondeur minimale	Terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac	lot riverain : 60 m	lot riverain : 60 m	45 m
	Autres terrains	45m	30 m	30 m

Malgré les dispositions qui précèdent, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des terrains situés dans le secteur riverain est autorisé aux conditions suivantes :

- a) la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 50% lorsqu'il présente un rayon de courbure inférieur ou égale à 30m sur le côté extérieur de la courbe;
- b) la largeur d'un terrain mesurée avec la ligne de rue peut-être réduite jusqu'à un maximum de 25% lorsqu'il présente un rayon de courbure de plus de 30 m mais égal ou inférieur à 100 m sur le côté extérieur de la courbe;
- c) pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 m, aucune réduction de la ligne avant n'est permise;
- d) dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 m pour un terrain non desservi et de 20 m pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

4.4.2 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur le lotissement identifiées à l'article précédent ne s'applique pas toutefois:

- a) aux terrains bénéficiant de droits acquis ou privilèges, tel que stipulés à l'article 3.11 du règlement relatif aux permis et certificat;
- b) aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;
- c) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
- d) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci;
- e) à une opération cadastrale à l'égard à l'égard d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un seul bâtiment principal pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dimensions de la présente sous-section.

Nonobstant ce qui précède, la superficie totale de l'ensemble desdits lots devra permettre la conformité avec les normes minimales.

4.5 DISPOSITIONS SPÉCIALES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toute opération doit respecter les dispositions suivantes :

4.5.1 TERRITOIRES À RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Sur les terrains constitués de dépôts meubles de plus de 25% de pente moyenne, aucune opération cadastrale n'est autorisée, à moins qu'une étude géotechnique n'ait été effectuée et que le requérant ne s'engage à respecter les recommandations de ladite étude dans l'utilisation de son terrain.

4.5.2 TOURBIÈRES ET MARÉCAGES

Aucun lotissement n'est autorisé dans les tourbières et marécages.

4.5.3 TERRAINS RÉSIDUELS SUITE À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Une opération cadastrale, de laquelle résulte un terrain résiduel non conforme ou qui ne permet pas l'obtention d'un permis de lotissement en vertu du présent règlement, ou qui occasionne, sur le terrain résiduel, la non-conformité à toute réglementation applicable à une construction, une installation septique ou autre ouvrage, est interdite.

4.5.4 LOTISSEMENT ET ALIÉNATION INTERDITS SUR LE CORRIDOR FERROVIAIRE

Sur les terrains occupés par l'emprise du corridor ferroviaire traversant la Municipalité, toute nouvelle opération cadastrale ainsi que le morcellement d'un lot fait par aliénation sont interdits.

4.5.5 LOTISSEMENT ET ALIÉNATION INTERDITS SUR LES TERRAINS ORIGINAUX DES SITES ARCHITECTURAUX DES ZONES DE CONSERVATION

Sur les terrains originaux occupés par des sites architecturaux à l'intérieur des zones de conservation du règlement de zonage, toute nouvelle opération cadastrale est interdite, à l'exception des croix de chemin et des terrains situés dans la cour arrière de l'église et du presbytère.

4.5.6 EMPLACEMENT POUR BÂTIMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE DE PETIT GABARIT

L'emplacement occupé par un bâtiment d'utilité publique d'une superficie de plancher inférieure à 38 m² qu'il soit desservi, partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou non desservi par les services d'aqueduc et/ou égout sanitaire peut avoir les dimensions suivantes :

Tableau 2
Lots occupés par des bâtiments d'utilité publique de petit gabarit

<i>Lot</i>	<i>Normes</i>
Largeur minimale	15 m
Profondeur minimale	15 m
Superficie minimale	225 m ²

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus des services sanitaires ou d'une superficie supérieure à 38 m², les normes relatives aux dimensions (largeur et profondeur) et à la superficie minimale des emplacements pour la zone où se situe le bâtiment d'utilité publique s'appliquent intégralement.

4.6 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

4.6.1 LOTISSEMENT DE TERRAINS DÉROGATOIRES NON CONSTRUITS ET DÉFINIS PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu, les exigences en cette matière de réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans la Municipalité.
- b) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de

l'opération cadastrale. Toutefois, ces lots sont sujets à toutes autres dispositions du présent règlement.

4.6.2 LOTISSEMENT DE TERRAINS DÉROGATOIRES CONSTRUITS

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le 25 janvier 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
- b) Le 25 janvier 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis.

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

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

4.6.3 LOTISSEMENT DE TERRAINS DÉROGATOIRES PAR SUITE D'UNE ACQUISITION POUR FIN D'UTILITÉ PUBLIQUE

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé 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, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- a) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.
- b) Et qui, immédiatement avant cette acquisition, 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.

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.

4.6.4 DROIT AU LOTISSEMENT POUR L'AGRANDISSEMENT DES TERRAINS DÉROGATOIRES

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale qui a pour effet d'augmenter la superficie d'un terrain visé à l'article 4.4, en autant qu'un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

4.7 TRACÉ DES ÎLOTS

4.7.1 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 140 m ni supérieure à 400 m. Cette distance peut toutefois être portée à 487 m si un sentier public pour piétons de 3 m de

largeur minimum pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

4.7.2 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur moyenne minimum des emplacements, exigée dans le présent règlement.

4.7.3 ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.