

Corporation Municipale de la
Paroisse de Saint-Urbain

Règlement de lotissement numéro 386

Avis de motion le :	8 mai 2023
Consultation publique le :	19 juin 2023
Adopté le :	11 septembre 2023
Entrée en vigueur le :	28 septembre 2023

En date du 28 septembre 2023

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 386
Municipalité de Saint-Urbain

Table des matières

COMPILATION ADMINISTRATIVE	2
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	3
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	3
1.2 RÈGLEMENT REMPLACÉ	3
1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
1.4 PERSONNES ASSUJETTIES	3
1.5 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	3
1.6 RENVOI	4
1.7 PRÉSÉANCE	4
1.8 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	4
1.9 DROIT DE VISITE.....	4
1.10 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT	5
1.11 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D’UN PERMIS	5
1.12 PROCURATION	5
1.13 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE.....	5
1.14 STRUCTURE DU RÈGLEMENT	6
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN PROJET DE LOTISSEMENT	7
2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D’UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	7
2.2 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE.....	7
2.3 TERRAINS CONCERNÉS PAR UNE ZONE DE CONTRAINTES DE MOUVEMENT DE TERRAIN.....	8
2.4 EXEMPTIONS SUR L’APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT	8
2.5 CRÉATION D’UN LOT ENCLAVÉ	9
2.6 SUBDIVISION D’UN TERRAIN ENCLAVÉ	9
CHAPITRE 3 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	11
3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
3.2 HIÉRARCHISATION DES VOIES DE CIRCULATION	11
3.3 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	12
3.4 DISTANCES MINIMALES ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D’EAU	12

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 386

Municipalité de Saint-Urbain

3.5	TRAVERSÉE D'UN LAC PAR UN PONT	13
3.6	DISPOSITIONS CONCERNANT LES RUES PRIVÉES	13
3.7	DÉCLIVITÉ DES RUES	13
3.8	DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS	14
3.9	ANGLE DES INTERSECTIONS	15
3.10	INTERSECTION AVEC UN RUE COURBE	16
3.11	COURBE ET CHAMP DE VISION	16
3.12	TRIANGLE DE VISIBILITÉ	17
3.13	CUL-DE-SAC	17
3.14	ÎLOTS	17
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS		18
4.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	18
4.2	TERRAIN AYANT UNE LIGNE AVANT COURBE	18
4.3	ORIENTATION DES LOTS	18
4.4	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	19
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS		20
5.1	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	20
5.2	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN TERRAIN RÉSIDUEL	20
5.3	MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	21
5.4	NOUVEL USAGE SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS	21
5.5	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	21
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PÉNALES		22
6.1	CONTRAVENTION, SANCTION, RECOURS JUDICIAIRES	22
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES		23
7.1	ENTRÉE EN VIGUEUR	23

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et porte le numéro 386.

1.2 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Urbain numéro 152, et tous ses amendements à ce jour.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

L'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Urbain sont assujettis au présent règlement.
Sur ce territoire, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.4 PERSONNES ASSUJETTIES

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

1.5 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Les définitions et règles d'interprétation contenues dans le règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement définis au règlement de zonage en vigueur s'emploient selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot, tel que défini dans [Le grand dictionnaire terminologique de l'Office québécois de la langue française](#).

1.6 RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement

1.7 PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

1.8 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la Municipalité pour la délivrance des permis et des certificats, nommé inspecteur en bâtiment et en environnement.

1.9 DROIT DE VISITE

Les fonctionnaires ou employés de la Municipalité sont autorisés à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques.

Cette visite doit avoir pour but de constater si les règlements y sont exécutés, de vérifier tout renseignement ou de constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement.

Ils peuvent obliger les propriétaires, locataires ou occupants de ces maisons, bâtiments et édifices, à les recevoir et à les laisser accéder, ainsi qu'à répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements.

Le refus de laisser visiter représente une infraction au présent règlement.

1.10 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil de la Municipalité de Saint-Urbain décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et annexe par annexe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou une annexe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.11 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

Aucun permis de construction ne peut être délivré en vertu d'un règlement municipal si la construction faisant l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement.

1.12 PROCURATION

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, mais qu'il agit à titre de mandataire pour celui-ci, il doit produire à l'autorité compétente une procuration dûment signée l'habilitant à présenter une telle demande.

1.13 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte, d'un technologue, ou de tout autre professionnel en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement, ces professionnels, ou technologues, doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements, ainsi que des lois, ou instructions, applicables en la matière.

1.14 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, les articles, les sous-articles, les alinéas et les paragraphes est comme suit :

CHAPITRE X
TITRE

Section X.X TITRE DE LA SECTION

X.X.X TITRE DE L'ARTICLE

ALINÉA

1) TITRE DU PARAGRAPHE

a) TITRE DU SOUS-PARAGRAPHE

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute opération cadastrale doit faire l'objet d'un permis de lotissement conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

L'émission d'un permis de lotissement ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter la cession des voies de circulation paraissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles, ou de fournir des services d'utilité publique.

Toute opération cadastrale doit être faite en conformité avec le plan d'urbanisme en vigueur de la Municipalité et avec les dispositions du présent règlement.

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit, pour être valide, respecter toute exigence, applicable en l'espèce, contenue au présent règlement.

2.2 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si :

- 1) Elle contrevient à une disposition du présent règlement.
- 2) Elle rend un autre terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement.
- 3) Elle aggrave la non-conformité d'une dimension, ou de la superficie, d'un autre terrain, à moins que l'opération cadastrale ait pour effet de rendre conforme le terrain dérogatoire visé par l'opération cadastrale, sans toutefois aggraver la non-conformité d'un bâtiment érigé sur l'autre terrain.

- 4) Elle rend une construction, ou un ouvrage, non conforme aux dispositions de tout autre règlement d'urbanisme en vigueur.
- 5) Les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan ne sont pas payées en totalité.

2.3 TERRAINS CONCERNÉS PAR UNE ZONE DE CONTRAINTES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Toute opération cadastrale concernée par la présence d'une zone de mouvement de terrain doit être conforme aux exigences des « *dispositions concernant l'utilisation du sol dans les zones exposées aux risques de mouvement de terrain* ». Ces dispositions se retrouvent dans le règlement de zonage en vigueur.

2.4 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas :

- 1) À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment, ou d'un terrain, rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical, ou de type horizontal, faite en vertu du Code civil du Québec, et dans laquelle déclaration, seuls le, ou les bâtiments, ou terrains, peuvent faire l'objet de parties exclusives.
- 2) À une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci.
- 3) À une opération cadastrale visant l'identification d'un terrain destiné à recevoir un édifice d'utilité publique;
- 4) À une rue, un terrain utilisé, ou destiné à être utilisé, à des fins de parc, d'un équipement linéaire, ou d'un équipement requis pour :
 - a) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que l'ensemble des bâtiments secondaires se rattachant à ces réseaux;

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 386

Municipalité de Saint-Urbain

- b) un réseau, ou une partie d'un réseau, de sentiers récréatifs, ou de motoneige;
 - c) un droit de passage, ou une servitude;
- 5) Afin d'effectuer une opération cadastrale résultant d'un bornage judiciaire, d'une prescription acquisitive ou d'un bornage à l'amiable.
- 6) À la création d'un lot transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale à intervenir concurremment, dans un délai maximal de trois (3) mois suivant l'émission du permis de lotissement.
- La création de ce lot non conforme à titre transitoire ne lui confère aucun droit distinct à la construction.**

2.5 CRÉATION D'UN LOT ENCLAVÉ

La création d'un lot enclavé est prohibée.

Toutefois, il est permis de créer un lot enclavé en zone agricole, si l'usage projeté est agricole. La création d'un tel lot ne lui donne cependant aucun droit à la construction d'un bâtiment pour un usage autre qu'agricole (résidentiel notamment).

De plus, il est prohibé de créer un lot qui ferait en sorte d'enclaver une portion de terrain déjà occupée par une construction autre qu'agricole.

2.6 SUBDIVISION D'UN TERRAIN ENCLAVÉ

La subdivision d'un terrain enclavé dont le résultat crée un, ou plusieurs, nouveau(x) terrain(s) enclavé(s) est autorisé dans les cas suivants :

- 1) un terrain enclavé faisant l'objet d'une aliénation en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (art. 1. - L.R.Q. c. P-41.1);
- 2) afin d'effectuer une opération cadastrale résultant d'un bornage judiciaire, d'une prescription acquisitive ou d'un bornage à l'amiable;
- 3) dans le cas du morcellement d'un terrain enclavé cédé, ou transmis, par testament.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 386

Municipalité de Saint-Urbain

- 4) dans le cas du morcellement d'un terrain enclavé détenu en copropriété indivise, et sur lequel un partage en partie distincte est à être réalisé.
- 5) dans le cas de l'agrandissement d'un terrain enclavé existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les conditions d'émission de permis de construction peuvent rendre impossible la construction d'un bâtiment principal sur un lot enclavé existant, ou créé en vertu du présent article. Lorsqu'applicable, cette situation doit être indiquée clairement sur les plans, et à l'intérieur des documents préparés par les professionnels habilités.

CHAPITRE 3

TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement, ainsi que de tout autre règlement applicable en l'espèce.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement doit être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Tout prolongement, ou création, d'une nouvelle rue doit être publique.

3.2 HIÉRARCHISATION DES VOIES DE CIRCULATION

- 1) Routes régionales : Elles relèvent exclusivement du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec.
 - a. Route 138 (incluant rang Saint-Georges)
 - b. Route 381 (incluant rue Saint-Édouard et rue Saint-François).
- b) Rues collectrices : Elles permettent de relier les centres ruraux directement entre eux ou par l'intermédiaire d'une route régionale.
 - a. Rang Saint-Jérôme
 - b. Rang Saint-Jean-Baptiste
 - c. Chemin du Cap-Martin (section au sud de la route 138 seulement)
- 3) Rues locales : Toute autre rue dont l'emprise est en contact avec une rue collectrice ou régionale.

3.3 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les emprises des différentes voies de circulation doivent respecter les largeurs minimales édictées au tableau suivant :

TYPE DE VOIE DE CIRCULATION	EMPRISE	
	LARGEUR MINIMALE	
ROUTES RÉGIONALES	20,0 m	
RUE COLLECTRICE	18,0 m	
RUE LOCALE	DOUBLE SENS	SENS UNIQUE
	12,5 m	7,0 m
SENTIERS PIÉTONS	3,5 m	

3.4 DISTANCES MINIMALES ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU

L'aménagement de toute nouvelle rue dont le tracé se situe à proximité d'un cours d'eau régulier ou intermittent, ou d'un lac, doit respecter les distances minimales suivantes :

- 1) 45,0 mètres dans un secteur desservi par l'aqueduc et l'égout;
- 2) 75,0 mètres dans un secteur non desservi, ou partiellement desservi, par l'aqueduc et l'égout.

Les distances prescrites au présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

La distance peut être réduite à 20,0 mètres seulement si la bande de terrain entre la rue et le lac, ou le plan d'eau, est affectée à des fins de parc, ou d'espace de conservation, de manière permanente par une autorité publique, ou par un statut juridique garantissant une pérennité de conservation (ex. : servitude de conservation).

La distance minimale peut aussi être réduite à 15,0 mètres conditionnellement à ce que cette rue constitue le parachèvement d'un réseau routier existant, et que la bande de la rive de 15,0 mètres soit interdite de toute construction.

3.5 TRAVERSÉE D'UN LAC PAR UN PONT

La traversée d'un lac par un pont est autorisée, conditionnellement à ce que soit respectée une distance maximale à traverser de 15 mètres, mesurés de la ligne des hautes eaux à l'autre ligne des hautes eaux, et conformément aux dispositions applicables de la Loi sur la qualité de l'environnement (Chapitre Q-2) et de ses règlements inhérents.

3.6 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RUES PRIVÉES

Une rue privée doit être reliée à une rue publique, ou à un réseau de rues privées relié à une rue publique. Elle doit également avoir été approuvée et nommée par la Municipalité.

Sous réserve d'une entente en ce sens entre le propriétaire et la Municipalité, la responsabilité de l'entretien d'une rue privée relève exclusivement du propriétaire.

3.7 DÉCLIVITÉ DES RUES

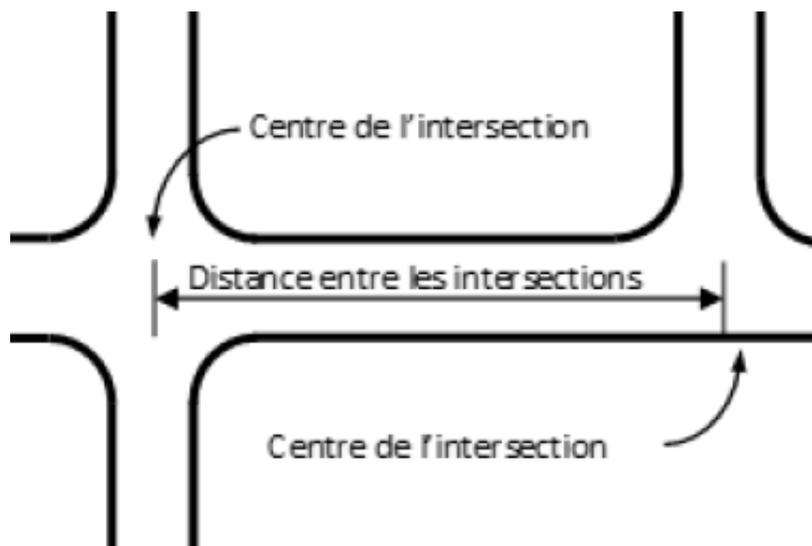
La déclivité maximale d'une rue est fixée de la manière suivante :

- 1) rue locale : 12,0 %;
- 2) rue collectrice : 8,0 %.

Malgré le premier alinéa, la déclivité maximale d'une rue ne doit pas excéder 5,0 % à une distance moindre de 30,0 mètres du centre d'une intersection.

3.8 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir du centre de l'intersection tel qu'illustré :



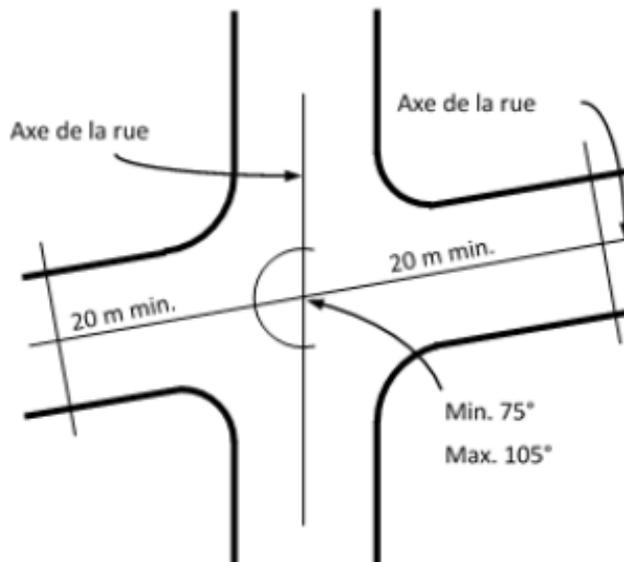
Lorsque la topographie des lieux et l'usage auquel est destinée la rue le permettent, la distance minimale entre deux intersections situées sur le même côté de rue est fixée à soixante mètres (**60 m**). La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à cinquante mètres (**50 m**).

Nonobstant ce qui précède, à l'extérieur du périmètre urbain et en bordure de la route **381**, cette distance minimale doit être de trois cents mètres (**300 m**). En bordure de la route **138**, cette distance minimale doit être de cinq cents mètres (**500 m**).

Malgré ce qui précède, il est possible de déroger aux normes minimales sous réserve d'obtenir un avis favorable du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec.

3.9 ANGLE DES INTERSECTIONS

L'angle d'une intersection doit être le plus proche possible d'un angle de quatre-vingt-dix degrés (**90°**), sans jamais être moindre que soixante-quinze degrés (**75°**) ni supérieur à cent-dix degrés (**105°**), et garder cet alignement sur une longueur minimale de vingt mètres (**20 m**) à partir du centre de l'intersection, tel qu'illustré :



Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe minimale de :

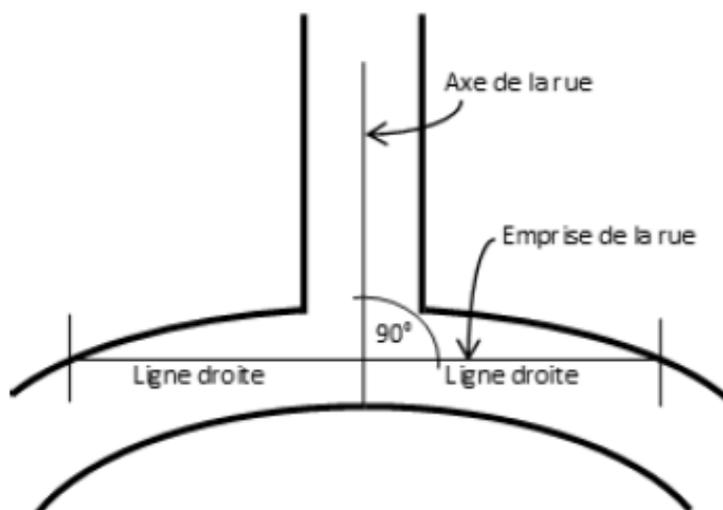
- dix mètres (**10 m**) lorsqu'une des rues est régionale;
- sept mètres (**7 m**) lorsqu'une des rues est une collectrice;
- cinq mètres (**5 m**) de rayon dans le cas de rues locales.

Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc de cercle tracé avec le même rayon de courbure. De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de quatre-vingts degrés (**80°**) ou moins, le rayon de courbure prévu ci-dessus doit être augmenté de deux mètres (**2 m**) pour cet angle.

3.10 INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE

Une intersection avec une rue courbe doit avoir une distance de visibilité mesurée de la manière suivante :

- 1) dans le cas d'une rue **locale**, on doit pouvoir tracer, selon un angle de 90° mesuré à partir de l'axe des deux rues, des lignes droites d'une longueur minimum de quarante-cinq mètres (**45 m**) chacune et ce, sans empiéter en dehors de l'emprise des rues;
- 2) dans le cas d'une rue **collectrice**, on doit pouvoir tracer, selon un angle de 90° mesurés à partir de l'axe des deux rues, des lignes droites d'une longueur minimum de cinquante-cinq mètres (**55 m**) chacune et ce, sans empiéter en dehors de l'emprise des rues.



3.11 COURBE ET CHAMP DE VISION

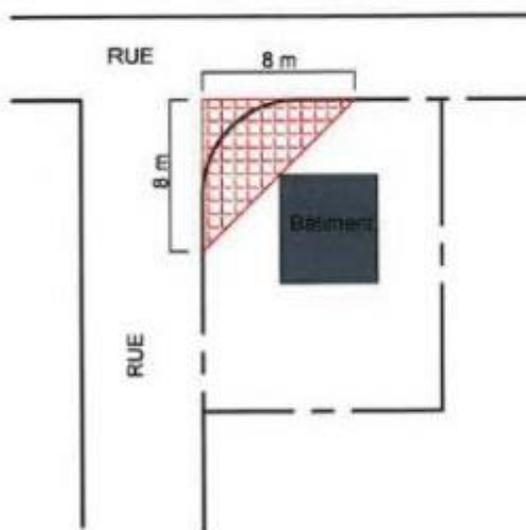
Le rayon de courbure minimal (ligne de centre) des courbes horizontales des rues ainsi que le champ de vision libre minimal dans les courbes horizontales et verticales sont fixés comme suit, pour chaque type de voies :

TYPE DE VOIE DE CIRCULATION	RAYON DE COURBURE MINIMALE	CHAMP DE VISION LIBRE MINIMAL
RUE COLLECTRICE	75 M	90 M
RUE LOCALE	45 M	60 M

3.12 TRIANGLE DE VISIBILITÉ

Sur tout terrain d'angle, un espace libre de forme triangulaire est obligatoire à l'endroit de l'intersection des lignes de rues, dans lequel toute construction, aménagement ou objet de plus de soixante centimètres (**60 cm**) de hauteur est prohibé.

Deux côtés de ce triangle sont formés par les deux lignes de rues qui forment le terrain d'angle, ces côtés devant mesurer chacun huit mètres (**8 m**) de longueur à partir des lignes d'emprise, tel qu'illustré ci-après. Le troisième côté du triangle est une ligne droite réunissant les extrémités des deux autres côtés.



3.13 CUL-DE-SAC

Seules les rues locales peuvent être aménagées en cul-de-sac à la condition qu'un cercle de virage, régulier ou en retrait, soit prévu avec un diamètre minimum de trente mètres (**30 m**).

Un îlot central peut être prévu pourvu que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de huit mètres (**8 m**).

3.14 ÎLOTS

La longueur maximale d'un îlot est établie en fonction de la catégorie de rue :

- 1) Rue régionale : sept cent cinquante mètres (**750 m**)
- 2) Rue collectrice: six cents mètres (**600 m**)
- 3) Rue locale: quatre cent cinquante mètres (**450 m**)

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un lot est considéré desservi uniquement s'il est raccordé aux deux réseaux d'aqueduc et d'égout. Un lot est considéré partiellement desservi s'il est raccordé à un seul des services, soit le réseau d'aqueduc ou le réseau d'égout. Finalement, un lot est considéré non desservi s'il n'est raccordé à aucun des réseaux d'aqueduc ou d'égout.

Les services d'aqueduc et d'égout sont des infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la Loi sur la qualité de l'Environnement (L.R.Q., c. Q-2) et des règlements édictés sous son empire.

Un lot est considéré à l'intérieur d'un corridor riverain lorsqu'il est, complètement ou partiellement, situé à l'intérieur d'une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau à débit régulier et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.

La largeur du corridor riverain est de trois cents mètres (**300 m**) en bordure des lacs et de cent mètres (**100 m**) en bordure des cours d'eau à débit régulier.

4.2 TERRAIN AYANT UNE LIGNE AVANT COURBE

Dans le cas de tout terrain ayant une ligne avant courbe dont le rayon de courbure est moindre que trente mètres (**30 m**), la largeur minimale de lot peut être réduite jusqu'à concurrence de quinze pour cent (**-15 %**), par rapport aux minima fixés au tableau de [l'article 4.4](#) du présent règlement.

4.3 ORIENTATION DES LOTS

Dans toute la mesure du possible, les lignes latérales des lots doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (**90°**) avec la ligne d'emprise de rue.

Cet angle ne doit jamais être moindre que soixante-quinze degrés (**75°**).

4.4 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Toute opération cadastrale doit respecter les dimensions minimales édictées au tableau suivant :

	LOT CONTIGU À LA RIVE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU (RÉGULIER OU INTERMITTENT)	LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN (TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT)	AUTRES LOTS
<i>LOT NON DESSERVI</i>			
SUPERFICIE MINIMALE	4 000 m ²	4 000 m ²	4 000 m ²
LARGEUR MINIMALE DE LA LIGNE AVANT ⁽²⁾	50 m	50 m	50 m
PROFONDEUR MINIMALE	80 m	80 m	80 m
<i>LOT PARTIELLEMENT DESSERVI</i>			
SUPERFICIE MINIMALE	2 000 m ²	2 000 m ²	2 000 m ²
LARGEUR MINIMALE DE LA LIGNE AVANT ⁽²⁾	30 m	25 m	25 m
PROFONDEUR MINIMALE	75 m	-	-
<i>LOT DESSERVI</i>			
SUPERFICIE MINIMALE	900 m ²	650 m ²	650 m ²
LARGEUR MINIMALE DE LA LIGNE AVANT ⁽²⁾	20 m	16 m	16 m
PROFONDEUR MINIMALE	45 m ⁽¹⁾	30 m	30 m

⁽¹⁾ Dans le cas où la rue est existante et que les services d'aqueduc et d'égouts sont déjà en place en date du 20 mars 1983, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres. Cette profondeur minimale pourra être réduite davantage si d'autres contraintes physiques particulières sont présentes.

⁽²⁾ La définition de « largeur » et de « ligne avant » se retrouve au règlement de zonage en vigueur. **Pour un terrain partiellement enclavé**, la largeur peut être réduite à un **minimum de six mètres (6 m)** à la rue dans le périmètre urbain et à un **minimum de 10 mètres (10 m)** à la rue **en dehors** du périmètre urbain. Toutefois, la largeur minimale exigible au tableau ci-dessus doit être respectée à partir de la ligne avant (établie selon la définition du règlement de zonage en vigueur).

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

5.1 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le jour de l'entrée en vigueur du présent règlement, formait un lot dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un, ou plusieurs, actes enregistrés avant 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.

Ce privilège au lotissement ne touche qu'une opération cadastrale visant la création, ou la reconnaissance, d'un lot. Les règlements émanant de la Municipalité, ou de toute autre autorité publique compétente sont, et demeurent applicables dans le cas où ce lot devrait servir à recevoir une construction, ou un usage.

5.2 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN TERRAIN RÉSIDUEL

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie, ou les dimensions du terrain, ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement, à l'égard 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 possédant un pouvoir d'expropriation, 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 de *l'ARTICLE 5.1 – Privilège au lotissement*.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

5.3 MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un lot dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée dans les cas suivants :

- 1) l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, sa largeur ou sa profondeur;
- 2) l'opération cadastrale ne crée aucune nouvelle dérogation et n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire existant du terrain;
- 3) l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre terrain non conforme au règlement;
- 4) L'opération cadastrale ne rend pas dérogatoires tous bâtiments existants.

5.4 NOUVEL USAGE SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Sauf pour les usages agricoles, un usage qui ne requiert pas de bâtiment principal peut être autorisé sur un lot dérogatoire, et protégé par droits acquis au règlement de lotissement, même si ce lot ne respecte pas la superficie et les dimensions minimales prescrites pour l'usage.

Toutes les autres dispositions du présent règlement, ou de tout autre règlement applicable en l'espèce, continuent de s'appliquer.

5.5 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Une nouvelle construction peut être implantée, ou une construction existante peut être agrandie sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis, pourvu que toutes les normes de la réglementation d'urbanisme, autres que celles relatives aux dimensions de terrain, soient respectées, y compris la distance prescrite entre toute construction, et un lac, ou un cours d'eau.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PÉNALES

6.1 CONTRAVENTION, SANCTION, RECOURS JUDICIAIRES

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'amende.

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Municipalité d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux, provinciaux et fédéraux.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

Adopté à Saint-Urbain, le : 11 septembre 2023

Entré en vigueur le : 28 septembre 2023



CLAUDETTE SIMARD

Mairesse



MARTIN GUÉRIN

Directeur général