

Chapitre 5

Lotissement

Table des matières

5	DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT.....	5-3
5.1	PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	5-3
5.2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5-3
5.3	EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....	5-3
5.4	MODIFICATION D'UN LOT.....	5-3
5.5	AGRANDISSEMENT D'UN LOT.....	5-4
5.6	TRAVAUX AFFECTÉS.....	5-4
5.7	IDENTIFICATION DU TERRAIN D'UN PROPRIÉTAIRE.....	5-4
5.8	ORIENTATION DES LOTS.....	5-4
5.9	ADJACENT À UNE VOIE PUBLIQUE.....	5-4
5.10	SUBDIVISION DÉROGATOIRE.....	5-5
5.11	SUBDIVISION D'UN LOT PARTIELLEMENT CONSTRUIT.....	5-5
5.12	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	5-5
5.12.1	Exceptions.....	5-5
5.12.2	Privilège au lotissement pour un terrain dérogatoire.....	5-5
5.12.3	Privilège au lotissement pour un terrain dérogatoire déjà bâti.....	5-6
5.12.4	Privilège au lotissement pour un résidu de terrain dérogatoire.....	5-6

5 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

5.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

La réglementation particulière sur le lotissement établit les dispositions régissant toute opération cadastrale, dans le but de coordonner le développement du territoire municipal en assurant l'implantation et la gestion efficace de tous les services publics essentiels à la qualité de vie de la population.

Par ailleurs, la présente section assure que chaque construction ou usage principal occupe un lot ou des lots distincts afin d'assurer la bonne administration de la municipalité en ce qui a trait aux normes de lotissement, de zonage et de construction ainsi qu'à la confection du rôle d'évaluation pour fins de taxation.

5.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute propriété doit porter un (1) seul numéro de lot par lot originaire, lorsque le territoire municipal n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, il en est de même pour les rues, ruelles et sentiers pour piétons.

5.3 EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du règlement.

Aucun terrain existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ne peut être morcelé ou faire l'objet d'une opération cadastrale avec des dimensions et une superficie moindres que celles prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites dans le présent règlement.

Aucun bâtiment ou partie de bâtiment ne peut être construit sur un lot ainsi formé à moins que ce lot n'ait des dimensions et une superficie égale ou supérieure à celle prescrite au présent règlement et à celle prescrite pour l'usage particulier auquel ce lot est utilisé ou destiné à être utilisé ou occupé.

5.4 MODIFICATION D'UN LOT

Aucun lot ne peut être modifié dans ses dimensions ou sa superficie si ces modifications le rendent non conforme au présent règlement ou rendent un bâtiment ou une structure ou un usage non conforme à un règlement municipal.

5.5 AGRANDISSEMENT D'UN LOT

Sous réserve de l'article 5.3 un permis ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale si :

- 1) Les dimensions et la superficie du terrain qui fait l'objet de l'opération cadastrale sont augmentées;
- 2) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot, par lot originaire, résulte de l'opération cadastrale.

5.6 TRAVAUX AFFECTÉS

Aucune opération cadastrale ne peut être complétée et déposée au service du Cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec à moins que le propriétaire se soit conformé aux prescriptions du présent règlement.

5.7 IDENTIFICATION DU TERRAIN D'UN PROPRIÉTAIRE

Si pour les fins d'identification ou de clarification de titre, il est obligatoire de lotir (ou cadastrer) le terrain qu'un propriétaire possède lors de la mise en force du présent règlement, cette opération cadastrale n'est pas considérée comme un lotissement au sens du présent règlement. Dans un tel cas, l'opération cadastrale doit cependant s'effectuer par un (1) seul numéro de lot (par lot originaire) montrant le terrain total du propriétaire et elle n'est pas sujette au paiement de la contribution prévu pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

5.8 ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue ou parallèles aux lignes du cadastre originaire partout où cela est possible.

Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, d'égaliser des superficies de terrain, pour des fins de conservation d'énergie ou de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue; mais en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que des lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue sauf le long des rangs.

5.9 ADJACENT À UNE VOIE PUBLIQUE

Tout lot doit être adjacent à une rue publique conforme aux normes de lotissement et doit posséder un accès direct à une voie de circulation.

Malgré ce qui précède, dans le cas où le lot créé est utilisé à des fins agricoles, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, l'obligation d'être adjacent à une voie publique est levée à condition que ledit lot soit raccordé à la voie publique par un droit de passage d'une largeur minimale de 5 mètres, dûment enregistré dans un acte notarié.

De plus, lorsqu'un lot est utilisé à des fins publiques, institutionnelles ou communautaires, l'obligation d'être adjacent à une voie publique est levée à condition que ledit lot forme un tout avec un lot qui est raccordé à une voie publique.

Dans le cas d'un projet intégré, conformément au chapitre 17 du présent règlement, les lots créés peuvent être adjacents à une rue privée.

5.10 SUBDIVISION DÉROGATOIRE

Une subdivision dérogatoire de terrain doit être annulée et redivisée selon les exigences du présent règlement.

5.11 SUBDIVISION D'UN LOT PARTIELLEMENT CONSTRUIT

Tout plan relatif à une opération cadastrale quant à un lot sur lequel il y a déjà un ou des bâtiments doit être fait en conformité avec les exigences du présent règlement pour les bâtiments déjà construits.

5.12 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

5.12.1 Exceptions

Un permis de lotissement peut être émis sans satisfaire les normes minimales du présent règlement dans les cas suivants :

- 1) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété en vertu du *Code civil du Québec* ou par aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- 2) Lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre de la rénovation cadastrale;
- 3) Lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi sur le cadastre* (RLRQ, c. C-1) dans un territoire rénové et ce, pourvu que le résidu, suite à cette opération, demeure conforme. Si le résidu n'est pas conforme, ce dernier doit faire l'objet d'un remembrement avec un terrain contiguë conforme, ou tout autre résidu dérogation protégée par droits acquis;
- 4) Lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre d'une vente;
- 5) Lorsque l'opération cadastrale vise une parcelle acquise pour fins d'agrandissement ou lors d'échanges de parcelles entraînant la réduction, le maintien ou l'accroissement de la superficie d'un terrain sous réserve que le terrain duquel une parcelle est soustraite ne devienne pas dérogatoire ou que la dérogation dont il fait l'objet, par rapport aux dimensions minimales requises, ne soit pas aggravée.

5.12.2 Privilège au lotissement pour un terrain dérogatoire

Malgré les dispositions du présent règlement, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, à l'égard d'un terrain qui, le 20 mars 1983 [DATE DU JOUR QUI PRÉCÈDE CELUI DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PREMIER RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE DE LA MRC DES MASKOUTAINS], ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) 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 d'une réglementation relative aux opérations cadastrales à cette date; et
- 2) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.12.3 Privilège au lotissement pour un terrain dérogatoire déjà bâti

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1) Le 20 mars 1983 [DATE DU JOUR QUI PRÉCÈDE CELUI DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PREMIER RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE DE LA MRC DES MASKOUTAINS], ce terrain ne formait par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2) Le 20 mars 1983 [DATE DU JOUR QUI PRÉCÈDE CELUI DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PREMIER RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE DE LA MRC DES MASKOUTAINS], ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation 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 est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les conditions des deux alinéas qui précèdent s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date susmentionnée.

5.12.4 Privilège au lotissement pour un résidu de terrain dérogatoire

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 présent règlement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1) 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
- 2) 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 5.12.2 ou 5.12.3.

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.