



# VILLE DE LAC-SAINT-JOSEPH

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT Règlement numéro 2010-211





## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>1</b>
1. TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3. VALIDITÉ.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	1
5. REMPLACEMENT.....	2
<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>2</b>
6. UNITÉS DE MESURE.....	2
7. PRÉSÉANCE.....	2
8. RENVOIS.....	2
9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	3
10. TERMINOLOGIE.....	3
<b>SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>3</b>
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	3
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	4
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....	4
<b>CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	<b>5</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
14. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION.....	5
15. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES.....	5
16. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS.....	5
17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	5
<b>SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS</b>	<b>6</b>
18. OBLIGATION DE CONTRIBUER.....	6
19. SURFACE EXCLUE DES CALCULS.....	6
20. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE.....	6
21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	7
22. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL.....	7
<b>CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>8</b>
23. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME.....	8
24. CADASTRE À LA SUITE DE L'ALIENATION D'UNE PARTIE DE TERRAIN FORMANT UNE ENCLAVE.....	8
<b>SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS.....</b>	<b>9</b>
25. NORMES GÉNÉRALES DE LOTISSEMENT POUR LES NOUVELLES OPÉRATIONS CADASTRALES.....	9
26. NORMES SPÉCIFIQUES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT EN BORDURE DES COURS D'EAU ET DES LACS.....	10

27.	NORMES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UNE IMPLANTATION SUR LES TERRAINS À FORTES PENTES 11	
28.	ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT .....	12
29.	PRÉSOMPTION DE CONFORMITÉ .....	13
30.	TERRAIN DESTINÉ À DES FINS PUBLIQUES .....	13
<b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION .....</b>		<b>14</b>
31.	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	14
32.	MUNICIPALISATION D'UNE VOIE DE CIRCULATION PRIVÉE.....	14
33.	NORMES SPÉCIFIQUES AUX VOIES DE CIRCULATION ROUTIÈRE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU.....	15
34.	IDENTIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION PRIVÉES .....	16
<b>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT .....</b>		<b>17</b>
<b>SECTION I : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS .....</b>		<b>17</b>
35.	DÉFINITION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE.....	17
36.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE .....	17
37.	MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE .....	17
<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT.....</b>		<b>17</b>
38.	PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT.....	17
39.	PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT .....	18
40.	PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION .....	18
<b>CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES .....</b>		<b>20</b>
41.	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	20

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES**  
**ET ADMINISTRATIVES**

**SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement ».

**2. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Lac-Saint-Joseph.

**3. VALIDITÉ**

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

**4. DOMAINE D'APPLICATION**

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou relative à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau terrain ni modification aux dimensions d'un terrain existant ne résulte de l'opération cadastrale ;

- 3° l'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogoire un autre terrain ou encore d'augmenter les éléments dérogoires déjà existants ;
- 4° l'opération cadastrale est nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fond de terrain devant obligatoirement demeurer partie commune;
- 5° le terrain bénéficie de privilège au lotissement en vertu des articles 256.1 ou 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- 6° le terrain est la partie requise ou la partie résiduelle d'une expropriation (articles 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou 3042 du *Code civil du Québec*).

## 5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le règlement relatif au lotissement numéro 89-87 et ses amendements.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

### 7. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

### 8. RENVOIS

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 présent règlement.

## 9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>TEXTE 1 :</b>	CHAPITRE
<b>SECTION 1</b>	<b>TEXTE 2</b>	SECTION
<b>1.</b>	<b>TEXTE 3</b>	ARTICLE
	Texte 4	ALINÉA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7	SOUS-ALINÉA

## 10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 17 « Index terminologique » du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

### SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

## 11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

## **12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

## **13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

**CHAPITRE 2**  
**CONDITIONS PRÉALABLES À**  
**UNE OPÉRATION CADASTRALE**

**SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**14. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

**15. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

**16. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS**

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication.

**17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

Lorsqu'applicable comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

## SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

### 18. OBLIGATION DE CONTRIBUER

Sous réserve des opérations cadastrales exemptées, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° à la fois, s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Ville un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Ville peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le site.

### 19. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Ville, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

### 20. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE

L'obligation de la contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction, une modification, un remplacement de numéros de lots ou l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot ;
- 2° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit ne créant pas un nouveau lot à bâtir ;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée;
- 4° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 5° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
- 6° l'identification cadastrale d'une voie de circulation.

## 21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application de la présente section, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- 2° si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

## 22. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

## CHAPITRE 3

### DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

#### SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 23. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° elle rend un autre terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° elle laisse un résidu de 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;
- 4° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

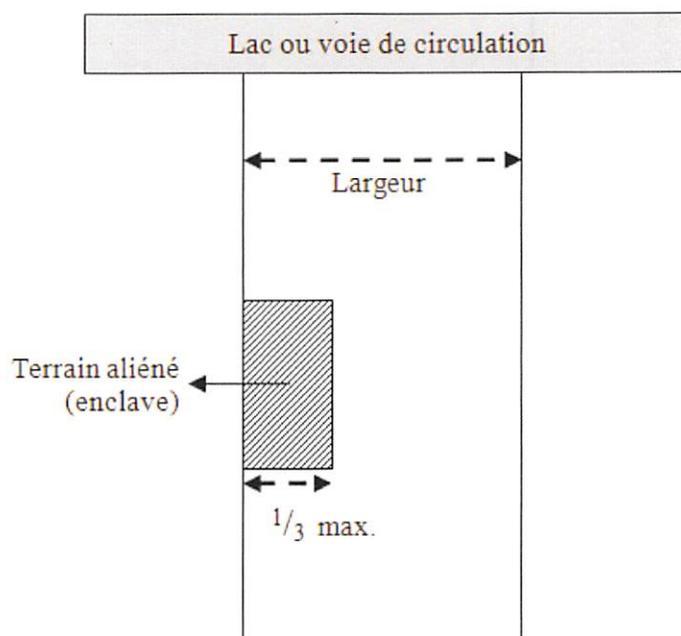
#### 24. CADASTRE À LA SUITE DE L'ALIENATION D'UNE PARTIE DE TERRAIN FORMANT UNE ENCLAVE

Lorsqu'une résidence est construite en partie sur 2 terrains distincts appartenant au même propriétaire, un de ces terrains peut être aliéné et un permis relatif à cette opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la largeur minimale requise au présent règlement ne peut être respectée si les dispositions suivantes sont respectées :

- 1° l'aliénation doit viser la totalité d'un des 2 terrains, à l'exception de la partie du terrain où est située la résidence ;
- 1° autour de la partie du terrain où est située la résidence devant être exclue du terrain aliéné, une lisière d'une largeur comprise entre 3 m et 4 m doit être identifiée et exclue du terrain aliéné ;
- 2° l'enclave résultant de l'aliénation ne doit pas excéder le tiers de la largeur du terrain à la hauteur de cette enclave (voir illustration 1) ;

- 3° à la suite de l'opération cadastrale, la superficie minimale et la largeur arrière minimale d'un terrain adjacent au lac Saint-Joseph doivent être conformes aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur. Si un terrain n'est pas adjacent au lac Saint-Joseph, la superficie minimale et la largeur avant minimale sont considérées.

**ILLUSTRATION 1: DIMENSION MAXIMALE D'UNE ENCLAVE RESULTANT D'UNE ALIENATION**



**SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS**

**25. NORMES GÉNÉRALES DE LOTISSEMENT POUR LES NOUVELLES OPÉRATIONS CADASTRALES**

Sous réserve des normes spécifiques, les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des terrains pour les nouvelles opérations cadastrales sont spécifiées au tableau 1 et s'appliquent dans toutes les zones :

**TABLEAU 1: SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN**

	<b>Terrain non desservi à l'intérieur du périmètre urbain</b>	<b>Terrain non desservi a l'extérieur du périmètre urbain</b>
<b>Superficie minimale</b>	4 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
<b>Largeur avant minimale</b>	45 m <sup>1</sup>	50 m
<b>Profondeur minimale</b>	115 m	40 m

<sup>1</sup> Pour les terrains non desservis à l'intérieur du périmètre urbain qui sont adjacents à une voie de circulation existante à l'entrée en vigueur du présent règlement, la largeur avant minimale est de 35 m.

Dans le cas d'un nouveau projet de lotissement, la norme peut être réduite à 35 m dans la mesure où le territoire touché a fait l'objet d'une étude technique. Cette étude doit comprendre les deux éléments suivants :

1° Les zones où s'appliqueront ces nouvelles règles devront permettre l'application des exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8) et devront être délimitées de façon à tenir compte des critères suivants : les terrains doivent se situer hors de toute zone d'inondation (0-20 ans) reconnue dans le règlement de zonage en vigueur et à l'extérieur des corridors riverains (300 m d'un lac et 100 m d'un cours d'eau) ;

2° Les règles de lotissement à l'intérieur des zones délimitées devront tenir compte des résultats d'une étude des caractéristiques biophysiques du territoire attestant que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que l'évacuation et le traitement des eaux usées peuvent se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrain.

## 26. NORMES SPÉCIFIQUES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT EN BORDURE DES COURS D'EAU ET DES LACS

Les terrains qui sont situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de terre de 100 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de terre de 300 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac, doivent respecter les dimensions et les superficies précisées au tableau suivant :

**TABLEAU 2: SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUÉ EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC**

	<b>Pente</b>	<b>Terrain non desservi</b>
<b>Superficie minimale</b>	0% à 15%	4 000 m <sup>2</sup>
	15% à 30%	4 000 m <sup>2</sup>
<b>Largeur avant minimale</b>	0% à 15%	50 m
	15% à 30%	50 m
<b>Largeur minimale à la rive (ou à l'arrière)</b>	0% à 15%	35 m
	15% à 30%	35 m
<b>Profondeur minimale*</b>	0% à 15%	50 m
	15% à 30%	50 m
* La profondeur se mesure horizontalement		

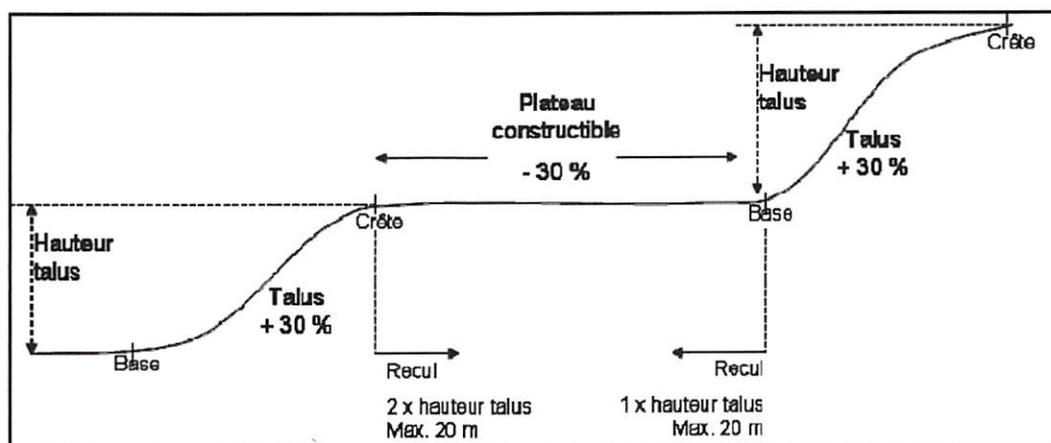
## 27. NORMES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UNE IMPLANTATION SUR LES TERRAINS À FORTES PENTES

Sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 30 %, aucun projet de lotissement visant la création de nouveaux lots à bâtir ne peut être réalisé et aucune construction ne peut être autorisée sauf si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le terrain doit présenter un plateau constructible dont la pente naturelle est inférieure à 30 % et dont la superficie permet l'implantation du bâtiment principal et de l'installation septique ;
- 2° l'implantation du bâtiment principal doit respecter les dispositions suivantes (voir aussi l'illustration 2) :
  - a) recul minimal de 2 fois la hauteur du talus par rapport à la ligne de crête du talus ;
  - b) recul minimal de 1 fois la hauteur du talus par rapport à la base du talus ;
  - c) le recul visé en a) et en b) se calcule jusqu'à concurrence de 20m.

Les bâtiments secondaires doivent être situés à un minimum de 5 m de la ligne de crête ou de la base du talus ;

### ILLUSTRATION 2: IMPLANTATION D'UN BATIMENT PRINCIPAL SUR UN TERRAIN EN FORTE PENTE



- 3° le drainage naturel du terrain doit être maintenu à l'extérieur du plateau constructible. À cet effet, les eaux de surface ne doivent pas être drainées de façon à causer de foyers d'érosion ;
- 4° les travaux de déblai ou de remblai et de déboisement devront se limiter à ceux requis pour réaliser la construction principale ainsi que les constructions et aménagements secondaires (garage, remise, installation septique, allée d'accès automobile et autres de même nature) ;
- 5° la superficie minimale du terrain est portée à 5 000 m<sup>2</sup>.

## 28. ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT

Lorsqu'il est totalement impossible de respecter les normes prescrites au présent règlement en raison de la topographie, de la configuration particulière d'un développement, de la sinuosité d'une voie de circulation ou de la présence d'une voie de circulation sans issue et ayant un rond de virage, une réduction de ces normes est autorisée. Les réductions maximales autorisées pour un lotissement sont les suivantes :

- 1° largeur avant minimale : 40 % ;

2° largeur minimale à la rive (ou largeur arrière minimale) : 30 % ;

3° profondeur minimale : 30 %.

Cependant, la superficie minimale exigée devra toujours être respectée. En outre, lorsqu'une largeur ne peut être respectée, l'addition de la mesure de la ligne avant avec la mesure de la ligne arrière ou la ligne des hautes eaux le cas échéant, devra être égale ou supérieure à 2 fois la largeur minimale exigée pour le terrain. Également, lorsqu'une profondeur ne peut être respectée, les lignes avant et arrière ou des hautes eaux le cas échéant, devront être distantes d'au moins la largeur minimale exigée sur toute la profondeur du terrain.

## **29. PRÉSUMPTION DE CONFORMITÉ**

Les emplacements ayant au moins 30 m de largeur en bordure du Lac Saint-Joseph et 4 000 m<sup>2</sup> lors de la subdivision originale sont présumés conformes aux exigences du présent règlement, pourvu qu'ils n'aient pas été réduits en largeur subséquentement.

## **30. TERRAIN DESTINÉ À DES FINS PUBLIQUES**

Les normes de lotissement prescrites au présent règlement ne s'appliquent pas dans le cas d'un terrain qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires, notamment un parc ou un espace naturel, une voie de circulation, une antenne de télécommunication.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

#### **31. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION**

L'emprise d'une voie de circulation doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

- 1° voie de circulation collectrice : 20 m;
- 2° voie de circulation locale : 15 m.

Malgré le premier alinéa, la largeur minimale de l'emprise d'un tronçon de voie de circulation qui prolonge une voie de circulation existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement est celle du tronçon existant à son point de jonction avec le nouveau tronçon.

L'emprise de la voie de circulation projetée doit comprendre les surlargeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et fossés de drainage.

#### **32. MUNICIPALISATION D'UNE VOIE DE CIRCULATION PRIVÉE**

Pour qu'une voie de circulation privée puisse être municipalisée, elle doit respecter chacune des normes suivantes :

- 1° l'emprise doit être d'un minimum de 15 m;
- 2° la pente doit être d'un maximum de 15%;
- 3° la voie de circulation doit être asphaltée dans sa totalité;
- 4° l'assise doit réussir une épreuve de portance réalisée selon les normes du tableau suivant, effectuée à la surface de l'infrastructure à l'aide d'un compacteur à pneus multiples (de préférence) ou d'un camion à 2 essieux. La charge sur chaque roue et la pression d'air dans les pneus doivent être conformes aux exigences du tableau suivant :

**TABLEAU 1: EXIGENCES POUR EPREUVE DE PORTANCE<sup>1</sup>**

Couche <sup>2</sup>	Charge par pneu en kg	Pression d'air du pneu en kPa <sup>3</sup>	Pression approximative de contact en kPa
Surface de l'infrastructure	1 800	345 (50 lbs/po <sup>2</sup> )	515 (75 lbs/po <sup>2</sup> )
Sous-fondation	1 800	485 (70 lbs/po <sup>2</sup> )	550 (80 lbs/po <sup>2</sup> )
Fondation	2 300	690 (100 lbs/po <sup>2</sup> )	655 (95 lbs/po <sup>2</sup> )

<sup>1</sup> La vitesse du compacteur ou du camion ne doit pas dépasser 5 km/h. Si lors de cet essai, les professionnels du marché décèlent des déflexions nettement visibles, elles doivent être corrigées à la satisfaction de ces derniers, soit par scarification et compactage, soit par remplacement du sol de mauvaise qualité par un autre sol de caractéristiques équivalentes au sol avoisinant. Ces opérations doivent être suivies d'un compactage puis d'une nouvelle épreuve de portance.

<sup>2</sup> La teneur en eau du sol ou du matériau doit s'approcher de l'optimum au moment de l'essai.

<sup>3</sup> L'écart de pression de gonflement entre les pneus doit être moindre que 35 kPa (5 lbs/po<sup>2</sup>).

Malgré le respect des dispositions énoncées à l'alinéa précédent, la municipalisation d'une voie de circulation privée est assujettie à une décision du Conseil de la Ville de Lac-Saint-Joseph. Les démarches, épreuves et autres frais engagés afin de municipaliser une voie de circulation privée sont à la charge du propriétaire de celle-ci.

### 33. NORMES SPÉCIFIQUES AUX VOIES DE CIRCULATION ROUTIÈRE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et un cours d'eau ou un lac est de 60 m. Cette distance se mesure à partir de la ligne des hautes eaux, telle que définie au règlement de zonage en vigueur.

Cette distance peut toutefois être réduite dans les cas suivants et selon les modalités prescrites :

- 1° lorsqu'une voie est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite jusqu'à 20 m;
- 2° lorsque les conditions particulières du sol ou les conditions topographiques ne permettent pas à la voie d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus

haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75%, sans jamais toutefois être inférieure à 15 m;

- 3° lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une voie existante, la distance minimale peut être réduite de manière à aller rejoindre cette voie existante. Toutefois, la nouvelle voie à construire doit progressivement s'éloigner de la rive afin d'atteindre la voie existante sur la plus courte distance possible et ce, de façon à viser le respect des normes du présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou des aires de mises à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur les forêts* (L.R.Q., c. F-4.1) et le *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public* (D. 498-96, (1996) 128 G.O. II, 2750).

Tout projet routier qui est situé à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac et qui est réalisé sur une distance d'au moins 300 m, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MENV conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

#### **34. IDENTIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION PRIVÉES**

Tout propriétaire d'une voie de circulation privée doit indiquer son caractère privé.

**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**  
**ET AUX PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT**

**SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

**35. DÉFINITION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Un terrain dérogatoire est un terrain dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

**36. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

**37. MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Un terrain dérogatoire peut être modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions et la superficie du terrain ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du terrain.

**SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT**

**38. PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain vacant qui, le 2 avril 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 publiés à cette date, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si :

- 4° le 2 avril 1984, la superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter, le cas échéant, les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;

- 5° 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 ;
- 6° les normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* doivent être respectées.

### **39. PRIVILEGE AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT**

Un permis relatif à une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif qu'un terrain déjà construit ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si :

- 1° le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- 2° le 2 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 3° 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 2 avril 1984.

### **40. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si :

- 4° 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 ;
- 5° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait

faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles établissant un privilège au cadastre pour un terrain vacant ou un terrain construit;

- 6° 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.

## CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

### 41. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

---

M. O'Donnell Bédard  
Maire

---

Mme Vivian Viviers  
Directrice générale et secrétaire-trésorière