



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO RRU3-2012 / VERSION ADMINISTRATIVE

Mise à jour le 31 janvier 2024

MISE EN GARDE : Cette version administrative a été préparée uniquement pour servir de référence et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. **Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter le Service d'urbanisme.** Afin d'obtenir la version officielle du règlement et chacun de ses amendements, le lecteur devra toutefois s'adresser au Service du greffe.

NOTE : Les chiffres sous forme d'exposant et entre crochets [] signifient qu'il y a eu un amendement au règlement. Le numéro correspondant à chaque amendement se retrouve à la fin du document.

CERTIFICAT D'APPROBATION ET/OU PROCESSUS D'ADOPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO RRU3-2012

Règlement de lotissement

1. Adoption du projet de règlement	2012-10-01
2. Transmission à la MRC du projet	2012-10-03
3. Avis public de consultation	2012-10-10
4. Assemblée publique de consultation	2012-10-25
5. Avis de motion et dispense de lecture	2012-11-05
6. Adoption du règlement	2012-12-03
7. Transmission à la MRC du règlement	2012-12-10
8. Avis public d'un recours possible devant la CMQ	2012-12-12
9. Règlement réputé conforme au plan d'urbanisme	2013-01-14
10. Résolution de la MRC quant à la conformité du règlement au schéma	2013-01-16
11. Avis public de tenue d'un registre référendaire	2013-01-23
12. Séance de signature du registre référendaire	2013-01-29
13. Émission du certificat de conformité de la MRC	2013-02-08
14. Entrée en vigueur	2013-02-08
15. Promulgation du règlement	2013-02-27
16. Transmission finale à la MRC	2013-02-27

Jean Claude Gravel, maire

Madeleine Barbeau, greffière

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	2
1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT	2
1.2 TERRITOIRE VISÉ	2
1.3 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION.....	2
1.4 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	2
1.5 UNITÉS DE MESURE	3
1.6 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME	3
1.7 TERMINOLOGIE	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	4
2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	4
2.2 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	4
2.3 CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	5
2.3.1 Condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale	5
2.3.2 Exemptions ^[3]	6
2.3.3 Établissement de la valeur du terrain ^{[3][5]}	7
2.4 INDICATION DES SERVITUDES	7
2.5 PAIEMENT DES TAXES	8
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS.....	9
3.1 LOCALISATION DES RUES.....	9
3.2 CONCEPTION DES RUES	9
3.3 CONCEPTION DES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES	12

3.4	CONCEPTION DES ÎLOTS.....	12
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX lots.....		13
4.1	ANGLE ET SYMÉTRIE DES lots	13
4.2	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	14
4.2.1	Superficie et dimensions minimales des lots situés à proximité d'un cours d'eau ou un lac.....	14
4.2.2	Superficie et dimensions minimales des lots.....	15
4.2.3	Superficie et dimensions des lots desservis selon les catégories d'usages spécifiques.....	15
4.2.4	Dispositions d'exception et certains privilèges au lotissement	17
4.2.5	Lotissement dans un îlot déstructuré au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles	19
4.3	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	20
4.3.1	Création d'une copropriété divisée à l'égard d'immeubles résidentiels	20
4.3.2	Caractère dérogatoire d'un ouvrage, d'un usage ou d'un lot ...	20
4.4	Définition d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	20
4.5	modification d'un lot dérogatoire.....	21
CHAPITRE 5 - INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS		22
5.1	INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS	22
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES.....		23
6.1	REPLACEMENT	23
6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	23

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO RRU3-2012**

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *règlement de lotissement* pour l'ensemble du territoire de la Ville ;

ATTENDU que la ville de Lavaltrie procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme, suite à la fusion des ex-territoires municipaux ;

ATTENDU que ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC de D'Autray en vigueur et à son document complémentaire ;

ATTENDU que ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) ;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 5 novembre 2012 ;

EN CONSÉQUENCE, il est résolu que le présent règlement numéro RRU3-2012 soit et est adopté et que ce règlement règle, décrète et statue comme suit :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de «*Règlement de lotissement numéro RRU3-2012* ».

1.2 TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Lavaltrie.

1.3 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.4 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.5 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

1.6 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Ville. Il est conforme au plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le *règlement de lotissement* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.7 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le *règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro RRU5-2012* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation de l'inspecteur en bâtiments, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

Cette approbation obligatoire précède le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

2.2 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre signée par le propriétaire adressée au Conseil. Cet engagement doit être irrévocable et doit lier les propriétaires subséquents.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Ville à accepter la cession des voies de circulation, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que de l'entretien de la rue avant sa cession.

2.3 CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

2.3.1 Condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale

Le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir l'une des obligations suivantes, tel que le décide dans chaque cas le Conseil municipal :

- 1° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la municipalité d'un terrain d'une superficie équivalant à 7,5% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale qui, de l'avis du Conseil municipal, 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 une somme en argent à la municipalité équivalant à 7,5% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale ;
- 3° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la municipalité d'un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser une somme en argent déterminée par la municipalité. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée en argent doit équivaloir à 7,5% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale.

Dans le cas d'une promesse de cession à titre gratuit d'un terrain au profit de la municipalité prévue aux paragraphes 1° ou 3°, ce terrain doit faire partie du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale. Toutefois, le propriétaire et la municipalité peuvent convenir que cette promesse porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas visé par ledit plan relatif à une opération cadastrale.

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale vise un terrain de moins de 10 000 mètres carrés, le propriétaire peut se prévaloir de plein droit de l'option prévue au paragraphe 2° sans autorisation spécifique du Conseil municipal.

2.3.2 Exemptions ^[3]

L'article 2.3.1 ne s'applique pas à tout ou partie de terrain faisant l'objet de l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots au sol ;
- 2° une modification des limites d'un lot qui n'augmente pas le nombre de lots ;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain constituant l'assiette d'un bâtiment principal déjà construit au 7 juin 2019 avec les autorisations requises ;
- 4° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé uniquement à des fins agricoles et qui le demeurera suite à l'opération cadastrale ;
- 5° l'identification cadastrale d'une rue, d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel existant et dont la vocation ne changera pas suite à l'opération cadastrale ;
- 6° l'identification cadastrale d'un terrain sans bâtiment principal sur lequel la construction de tout nouveau bâtiment principal n'est pas autorisée en application de la Loi et de la réglementation applicable. Le présent paragraphe ne s'applique cependant pas à l'égard d'un terrain situé le long d'une rue projetée illustrée au cadastre en vigueur ou qui y sera illustrée une fois approuvé le plan relatif à une opération cadastrale visant l'identification cadastrale dudit terrain, si la seule raison pour laquelle ce terrain était visé par le présent paragraphe est que cette rue et ses infrastructures d'utilité publique ne sont pas encore construites ;
- 7° l'identification cadastrale d'un terrain sans bâtiment principal constituant le résidu d'un lot faisant l'objet d'une demande d'opération cadastrale si ce résidu est supérieur à 6 000 mètres carrés, qu'il est destiné à faire l'objet d'une opération cadastrale subséquente pour les fins de son développement et qu'il n'est pas destiné à faire l'objet de la construction d'un nouveau bâtiment principal sans une telle nouvelle opération cadastrale ;
- 8° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel une cession de terrain ou le versement d'un montant a déjà été effectué en vertu de la réglementation municipale applicable aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels. Cependant, advenant qu'une partie de ce terrain n'ait jamais été prise en compte dans la détermination d'une superficie de terrain ayant déjà été ainsi cédée et/ou d'un montant ayant déjà été ainsi versé, cette partie de terrain demeure assujettie à l'article 2.3.1 en application du dernier alinéa du présent article.

9° la subdivision d'un terrain, occupé par une résidence unifamiliale, en deux lots distincts dont les dimensions ne permettent pas une nouvelle subdivision de l'un de ceux-ci en vertu du présent règlement ; ^[5]

10° l'identification cadastrale d'un terrain afin d'établir une déclaration de copropriété. ^[5]

Advenant que ce ne soit pas la totalité du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale qui fasse l'objet d'opérations cadastrales visées au présent article, la partie du terrain non visée par ces opérations demeure assujettie à l'article 2.3.1 et constitue le «terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale» au sens de cet article.

Un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale qui ne bénéficie pas de l'une des exemptions prévues au présent article au moment de son approbation par la municipalité, est assujetti à l'article 2.3.1 même si tout ou partie de ce terrain a bénéficié antérieurement d'une exemption dans le cadre d'une opération cadastrale antérieure.

Advenant qu'un bâtiment principal soit construit ultérieurement sur un terrain exempté en vertu du paragraphe 6° ou 7° sans qu'une nouvelle opération cadastrale ne soit effectuée, le propriétaire dudit terrain devra alors, préalablement à l'émission du permis de construction, remplir l'une des obligations visées à l'article 2.3.1.

2.3.3 Établissement de la valeur du terrain ^{[3][5]}

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 2.3.1, la valeur du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale et la valeur du terrain devant faire l'objet d'une promesse de cession sont considérées à la date de la réception par la municipalité dudit plan relatif à l'opération cadastrale et sont établies aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

2.4 INDICATION DES SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.5 PAIEMENT DES TAXES

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.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS

3.1 LOCALISATION DES RUES

À l'exception des zones A-5, A-10, A-13, A-14, A-15, A-17, A-27, A-33, A-34, A-38, A-40, A-41, A-42, A-44, A-45, A-46, A-48, A-50, A-53, A-54, A-124, A-126, A-144 et A-147, aucune nouvelle rue ne peut faire l'objet d'une opération cadastrale dans les zones agricoles. L'opération cadastrale est cependant autorisée pour la reconfiguration d'une rue existante ou pour sa relocalisation. ^[4]

À moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, la distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 75 mètres si cette rue est bordée de terrains partiellement desservis ou non desservis ou de 45 mètres si cette rue est bordée de terrains desservis. Ces restrictions sont cependant inapplicables à l'égard des rues conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Aucune nouvelle rue ne peut être localisée dans une zone inondable à récurrence 0-20 ans. Dans une zone inondable 20-100 ans, la nouvelle route doit être localisée au dessus de la cote de récurrence de 100 ans.

3.2 CONCEPTION DES RUES

A) Les catégories de rue

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

RUE LOCALE

Rue dont la fonction principale est de donner accès aux propriétés qui la bordent.

RUE COLLECTRICE

Rue par laquelle doivent généralement transiter les véhicules qui désirent accéder à une artère ou à une autre rue collectrice lorsqu'ils proviennent d'une rue locale.

ARTÈRE

Rue utilisée principalement pour relier entre eux les secteurs de la Ville ou assurer un lien routier intermunicipal. Une artère peut relever de la juridiction municipale ou provinciale.

B) La largeur de l'emprise de rue

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux exigences suivantes :

- 1° Artère : 25 m (29 m si l'artère inclut une piste cyclable).
- 2° Rue collectrice : 20 m (24 m si la rue collectrice inclut une piste cyclable).
- 3° Rue locale : 12 m (18 m si la rue locale inclut une piste cyclable et dans le cas contraire, 15 m si la rue locale n'est pas munie d'un égout pluvial).

C) Géométrie et espacement des intersections

L'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 15° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un arc de cercle d'un rayon intérieur minimum déterminé comme suit :

1. le rayon intérieur minimum est de 5 m lorsque les rues formant l'intersection sont deux rues locales ;
2. le rayon intérieur minimum est de 7 m lorsque les rues formant l'intersection sont deux rues collectrices ou une rue collectrice et une rue locale ;

3. le rayon intérieur minimum est de 10 m lorsque l'une des deux rues formant l'intersection est une artère.

La distance entre deux intersections successives sur une même rue doit être d'au moins 60 m, mesurée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

Il est interdit d'aménager une intersection aux endroits suivants :

1. du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 m ;
2. du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

D) Les impasses ^[7]

Une nouvelle rue doit être aménagée de façon à ce qu'elle se termine par une intersection donnant sur une autre rue. La création d'impasses n'est autorisée que s'il n'est pas possible de terminer une rue par une telle intersection,

Une rue en impasse doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon minimal est fixé à 15 mètres. Ce rayon minimal est fixé à 17,5 mètres dans le cas où le cercle de virage est doté de fossés.

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 10 mètres de rayon.

À l'intersection de l'impasse (cercle de virage) et du parcours rectiligne de la rue, les lignes de l'emprise de l'impasse et de l'emprise de la rue dans son parcours rectiligne doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon minimal de 6 mètres.

E) Les pentes de rues

La pente longitudinale d'une rue doit être inférieure à 6 %. Cette pente ne peut cependant excéder 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

F) Le rayon d'une courbe de rue

Le rayon intérieur d'une courbe de rue ne doit pas être inférieur à :

1. 10 m pour une rue de moins de 20 m d'emprise ;

2. 30 m pour une rue de plus de 20 m d'emprise.

3.3 CONCEPTION DES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES

La largeur minimale des sentiers et pistes cyclables visées par une demande d'opération cadastrale est de 3 mètres.

3.4 CONCEPTION DES ÎLOTS

Un îlot est un regroupement de terrains ceinturés par un ensemble de rues.

La largeur et la longueur d'un îlot doivent permettre l'adossement d'au moins deux rangées de terrains constructibles et éviter ainsi la création de terrains transversaux.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

4.1 ANGLE ET SYMÉTRIE DES LOTS

Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives, ou lorsque les lignes des lots contigus existants sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales d'un nouveau lot pourront être obliques par rapport aux lignes de rues.

Par ailleurs, les lignes latérales et arrière d'un lot doivent constituer, lorsque cela est possible, le prolongement des lignes latérales et arrière des lots contigus.

4.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

4.2.1 Superficie et dimensions minimales des lots situés à proximité d'un cours d'eau ou un lac

Dans une zone où le terrain à lotir est localisé, en tout ou en partie, à moins de cent (100) mètre du fleuve Saint-Laurent ou de la rivière Saint-Jean ou à moins de 300 mètres d'un lac, la superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées au tableau 4.2.1.

Ne sont pas des lacs au sens du présent article :

- les lacs artificiels qui ne sont pas alimentés par un cours d'eau et qui ne se déversent pas dans un cours d'eau ;
- les lacs qui ont une superficie de moins d'un hectare.

TABLEAU 4.2.1 Superficie et dimensions minimales des lots localisés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

	Type de lots selon les services	Frontage minimal ¹ (m)	Profondeur Minimale ² (m)	Superficie minimale (m ²)
Lot localisé, en partie ou en totalité, à moins de 100 m du fleuve Saint-Laurent ou de la rivière Saint-Jean ou à moins de 300 m d'un lac	a) Lot desservi	Même qu'à l'article 4.2.3	45 m	Même qu'à l'article 4.2.3
	b) Lot partiellement desservi	30 m	75 m	2 000 m ²
	c) Lot non desservi	50 m	75 m	4 000 m ²

- (1) Ce frontage minimal ne concerne que les lots riverains au fleuve Saint-Laurent ou à la rivière Saint-Jean ou à un lac visé par le présent article. Un lot riverain est un lot donnant accès directement à un cours d'eau ou à un lac.
- (2) La profondeur minimale visée est celle du lot mesurée perpendiculairement au cours d'eau ou au lac et ne concerne que les lots riverains au fleuve Saint-Laurent ou à la rivière Saint-Jean ou à un lac. La profondeur minimale par rapport à la ligne de rue est régie par les articles 4.2.2 et 4.2.3. Un lot riverain est un lot donnant accès directement à un cours d'eau ou à un lac.

4.2.2 Superficie et dimensions minimales des lots

Sous réserve d'une disposition plus sévère ou sous réserve d'une disposition d'exception, la superficie et les dimensions minimales à respecter pour un lot sont spécifiées au tableau suivant :

TABLEAU 4.2.2 Superficie et dimensions minimales des lots

Type des lots selon les services	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
a) Lot desservi	voir article 4.2.3	voir article 4.2.3	Voir article 4.2.3
b) Lot partiellement desservi	25 m	30 m	1 500 m ²
c) Lot non desservi	50 m sauf dans la zone I-12 : 31 m	30 m	3 000 m ²

4.2.3 Superficie et dimensions des lots desservis selon les catégories d'usages spécifiques

Sous réserve d'une disposition plus sévère ou d'une disposition d'exception, la superficie et les dimensions minimales à respecter pour les lots desservis sont spécifiées par catégorie d'usages au tableau suivant. Un nouvel usage principal ne peut être exercé dans un bâtiment principal si celui-ci est situé sur un lot qui ne respecte pas la superficie et les dimensions prescrites à l'égard de cet usage.

TABLEAU 4.2.3 Superficie et dimensions minimales des lots desservis selon les catégories d'usages

Catégorie d'usages	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
a) Habitation unifamiliale isolée ^{[2] [6]}	18 (15 m dans les zones R-176 et R-177 et 17,5 m dans la zone R-190)	28 (27 m dans les zones R-176 et R-177)	520 (405 m ² dans les zones R-176 et R-177)
b) Habitation unifamiliale jumelée ^{[2] [4]}	6,7 plus la marge de recul latérale applicable pour le mur latéral non mitoyen (8,6 m dans les zones R-151 et R-174)	28 (27 m dans les zones R-151 et R-174)	320 (232 m ² dans les zones R-151 et R-174)
c) Habitation unifamiliale en rangée	4,8 ¹	28	200
d) Maison mobile	18	28	520
e) Habitation bifamiliale isolée	20	28	560
f) Habitation bifamiliale jumelée	7,3 plus la marge de recul latérale applicable pour le mur latéral non mitoyen	28	560
g) Habitation bifamiliale en rangée	6,7 ¹	28	560
h) Habitation multifamiliale de 3 à 5 log. ^[2]	20	28 (27 m dans les zones R-173, R-175 et R-178)	560 (486 m ² dans la zone R-175)
i) Habitation multifamiliale de 6 log. et plus ^[2]	30 (15 m pour une habitation trifamiliale jumelée dans la zone R-175)	30 (27 m pour une habitation trifamiliale jumelée dans la zone R-175)	1000 (486 m ² pour une habitation trifamiliale jumelée dans la zone R-175)

TABLEAU 4.2.3 Superficie et dimensions minimales des lots desservis selon les catégories d'usages

Catégorie d'usages	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
j) Station-service ou Poste d'essence	25	28	700
k) Autre usage, incluant les projets intégrés	18	28	520

- (1) À l'exception d'un terrain où est situé un bâtiment principal en rangée avec un seul mur latéral mitoyen pour lequel il faut ajouter la marge de recul latérale applicable pour le mur latéral non mitoyen.

4.2.4 Dispositions d'exception et certains privilèges au lotissement

- A) Lorsque le lot est situé sur la ligne extérieure d'un virage, en plus de respecter le frontage minimal prescrit, mesuré conformément aux prescriptions du croquis 4 du *règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* numéro RRU5-2012, la ligne courbe que constitue la ligne avant non secondaire du lot doit mesurée au minimum 60% du frontage minimal prescrit sans être inférieure à 6 mètres (ou à 4,8 mètres dans le cas d'un lot destiné à la construction d'une habitation unifamiliale en rangée).
- B) Le frontage, la profondeur ou la superficie minimale d'un lot utilisé pour des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de poste (super boîte), d'aqueduc et d'égouts municipaux peuvent être réduits si l'équipement ou l'infrastructure ne comprend pas de pièce habitable, ni de place d'affaires, ni d'équipement sanitaire (toilette).
- C) Même si un lot ne rencontre pas les prescriptions réglementaires relatives à la superficie et aux dimensions minimales, un permis de lotissement ne peut être refusé si l'un des cas suivants s'applique :
- 1- Sous réserve de l'article 4.3.1, l'opération cadastrale est demandée dans le cadre d'une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil, à l'exception de toute partie de cette opération cadastrale visant à effectuer une modification cadastrale sur un terrain (cadastre horizontal) à moins que cette modification cadastrale ait été approuvée dans le cadre d'un projet intégré

assujetti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).^[1]

- 2- Si le seul motif de refus est que la superficie ou les dimensions du terrain ne sont pas conformes au présent règlement alors qu'au 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et était à cette date l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par des droit acquis. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour conséquence de créer plus d'un lot sur ledit terrain ni de rendre d'autres lots dérogatoires. Le présent paragraphe s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983.
- 3- Si le seul motif de refus est que la superficie ou les dimensions du terrain ne sont pas conformes au présent règlement alors qu'au 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre mais était décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés au registre foncier à cette date et que la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter la réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour conséquence de créer plus d'un lot sur ledit terrain ni de rendre d'autres lots dérogatoires.
- 4- Lorsque le lot 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.
- 5- Lors de la cession, à une municipalité ou à un ministère, d'un terrain à des fins de parc, terrain de jeux, de chemin ou de rue.
- 6- Lorsque l'opération cadastrale vise à permettre l'aliénation d'une partie d'un lot au propriétaire d'un lot contigu, à condition que l'opération cadastrale :
 - a) ne rende pas l'autre partie du lot ou tout autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
 - b) n'aggrave pas la non-conformité d'une dimension ou de la superficie de l'autre partie du lot ou de toute autre lot par rapport aux exigences minimales du présent règlement ;
 - c) ne rende pas un ouvrage ou un usage non conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur, ni n'aggrave une non-conformité d'un tel ouvrage ou usage ;

- d) soit suivie d'une autre opération cadastrale, dans les six mois suivant la publication de l'acte d'acquisition au registre foncier, visant à attribuer un seul numéro de lot au cadastre officiel au lot contigu et à la partie de lot désormais lotie acquise par le même propriétaire.

4.2.5 Lotissement dans un îlot déstructuré au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Dans un îlot déstructuré au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1), lorsqu'une opération cadastrale vise la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front de la rue, d'une largeur d'au moins 8 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci est en culture au-delà de la limite de l'îlot déstructuré.

4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.3.1 Création d'une copropriété divisée à l'égard d'immeubles résidentiels

Malgré le sous-paragraphe 1 du paragraphe C de l'article 4.2.4, toute opération cadastrale visant à créer une copropriété divisée à l'égard d'une habitation unifamiliale contenant un logement additionnel est interdite.

Est également interdite une opération cadastrale visant à créer ou modifier une copropriété divisée à l'égard d'un immeuble résidentiel situé dans une zone où un tel usage résidentiel n'est pas autorisé ou dont le nombre de logements ne correspond pas aux types d'habitations autorisés dans cette zone, à moins que ledit immeuble bénéficie de droits acquis autorisant cette situation.

4.3.2 Caractère dérogatoire d'un ouvrage, d'un usage ou d'un lot

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'un ouvrage, d'un usage ou d'un autre lot est prohibée.

4.4 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si au moment de son lotissement, ses dimensions et sa superficie étaient conformes aux normes minimales prévues à la réglementation d'urbanisme de la municipalité alors en vigueur.

4.5 MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une modification d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie est autorisée à condition de ne pas aggraver ou accroître le caractère dérogatoire du lot et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire.

Cette modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'un ouvrage, d'un usage ou d'un autre lot.

CHAPITRE 5 - INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS ^[8]

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est alors assujéti aux dispositions et pénalités du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme no RRU5-2012* dont les dispositions, incluant leurs amendements, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici reproduites en entier.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES

6.1 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement et leurs amendements. Sans limiter ce qui précède, sont remplacés :

- le *règlement numéro 254-90* de l'ancienne Municipalité de la Paroisse de Saint-Antoine de Lavaltrie ;
- le *règlement numéro 272-1990* de l'ancienne Municipalité du Village de Lavaltrie.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

- [1] Règlement 239-2018, 19-09-2018
- [2] Règlement 247-2018, 11-02-2019
- [3] Règlement 253-2019, 07-06-2019
- [4] Règlement RRU3-1-2019, 29-11-2019
- [5] Règlement 267-2020, 09-03-2020
- [6] Règlement 278-2020,
- [7] Règlement 306-2022, 05-05-2022
- [8] Règlement 332-2023, 31-01-2024

Jean Claude Gravel, maire

Madeleine Barbeau, greffière