

TITRE II

LOTISSEMENT

CHAPITRE 8

DIMENSIONS DES LOTS

TABLE DES MATIÈRES

LOTISSEMENT

CHAPITRE 8 – DIMENSIONS DES LOTS

- 8.1 DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS**
- 8.1.1 Dimensions et superficies minimales pour les lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout**
- 8.1.1.1 Normes applicables**
- 8.1.1.2 Exceptions**
- 8.1.2 Dimensions et superficies minimales pour les terrains non desservis par l'aqueduc et l'égout ou partiellement desservis**
- 8.1.2.1 Normes applicables**
- 8.1.2.2 Exceptions**
- 8.1.2.3 Dispositions particulières pour l'agrandissement d'un terrain situé en zone agricole permanente pour répondre aux normes environnementales**
- 8.2 EXCEPTION GÉNÉRALE AUX NORMES DE DIMENSIONS ET DE SUPERFICIE DES LOTS
(350-2-1 : AM: 2011-04-18; EV: 2011-05-26)**

TITRE II

LOTISSEMENT

CHAPITRE 8 – DIMENSIONS DES LOTS

8.1 DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS

Le présent chapitre détermine les normes minimales quant aux dimensions des lots, lesquelles sont établies en fonction de la présence des services d'aqueduc et d'égout, de la proximité d'un cours d'eau ou du fait qu'il s'agit d'un terrain d'angle ou d'angle transversal.

8.1.1 Dimensions et superficies minimales pour les lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout

8.1.1.1 Normes applicables

Les normes minimales relatives aux dimensions et à la superficie des lots desservis par les services municipaux d'aqueduc et d'égout sont contenues dans les grilles de spécifications de chacune des zones, sauf pour les situations décrites à l'article 8.1.1.2, lequel contient des normes spécifiques.

8.1.1.2 Exceptions

a) Terrain d'angle et terrain d'angle transversal

Pour les terrains d'angle ainsi que pour les terrains d'angle transversal (voir illustration 2 : B, C, D et E de l'annexe 1), la largeur minimale prescrite à la grille de spécifications doit être additionnée de 3 mètres. La superficie minimale exigée pour un lot est alors augmentée du produit de cette largeur additionnelle multipliée par la profondeur minimale exigée.

b) Terrain directement riverain à un cours d'eau ou à un lac

Lorsque le terrain est directement riverain à un cours d'eau à débit régulier ou à un lac, la profondeur minimale d'un lot est de 45 mètres.

Malgré l'alinéa précédent, dans le cas où la rue publique est déjà construite et que les services d'aqueduc et d'égout sont existants avant le 18 septembre 2003, la profondeur minimale d'un lot pourra être réduite à 30 mètres. Cette norme s'applique également lorsque le projet vise à boucler un réseau d'aqueduc ou d'égout ou relier un tracé de rue. Toutefois, lorsque la grille de spécifications prévoit une profondeur minimale supérieure à 30 mètres, la norme la plus exigeante s'applique, ainsi que les dispositions de l'article 8.1.1.2 a), le cas échéant.

Lorsque la profondeur du terrain est fixée conformément au premier alinéa, la largeur minimale est celle prévue à la grille de spécifications alors que la superficie minimale exigée sera majorée de telle sorte qu'elle représente la multiplication de la largeur minimale par la profondeur exigée de 45 mètres. De plus, s'il s'agit d'un terrain d'angle ou d'un terrain d'angle transversal (voir illustration 2 : B, C, D et E de l'annexe 1), les dispositions de l'article 8.1.1.2 a) s'appliquent également.

c) Terrain situé dans un rayon de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac sans être directement riverain à ce dernier

Lorsque le terrain est situé dans un rayon de 100 mètres d'un cours d'eau à début régulier ou de 300 mètres d'un lac, sans être directement riverain au cours d'eau ou au lac, la profondeur minimale d'un lot est de 30 mètres. Toutefois, si la grille de spécifications prévoit une profondeur minimale supérieure à 30 mètres, la norme la plus exigeante s'applique.

Lorsque la profondeur du lot est fixée conformément au premier alinéa, la largeur minimale d'un lot est celle prévue à la grille de spécifications. La superficie minimale sera le résultat de la multiplication de la largeur minimale applicable par la norme de profondeur minimale applicable. De plus, s'il s'agit d'un terrain d'angle ou d'un terrain d'angle transversal (voir illustration 2 : B, C, D et E de l'annexe 1), les dispositions de l'article 8.1.1.2 a) s'appliquent également.

d) Terrain destiné à un usage public

Nonobstant les normes prévues à la grille de spécifications ainsi qu'aux paragraphes a) à c) du présent article, un terrain destiné à un usage public dans un bâtiment de services ou à l'extérieur, tels les rues, les divers éléments des réseaux d'aqueduc et d'égout, les réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution, peut faire l'objet d'une opération cadastrale sans égard aux exigences de superficie ou de dimensions de lot prescrites par le présent règlement, à condition que tous les lots ainsi créés aient front sur une rue publique.

De plus, lorsque l'opération cadastrale s'effectue à partir d'un terrain vacant ou construit auquel on a soustrait la parcelle destinée à des fins publiques, le terrain résiduaire bénéficie également d'un privilège de lotissement au niveau des dimensions minimales exigées par le présent règlement.

Dans le cas où le terrain est construit, l'opération cadastrale peut s'effectuer sans égard aux normes d'implantation dudit règlement relatives au bâtiment déjà en place.

e) Particularité du calcul de la largeur de terrain dont l'usage est commercial, industriel ou institutionnel

Pour les terrains dont l'usage est de nature commerciale, industrielle ou institutionnelle, la largeur minimale du lot à la ligne de rue peut être réduite jusqu'à 6,4 mètres. Toutefois, dans un tel cas, le lot devra avoir la largeur minimale prévue au présent règlement à la ligne de construction. Si le terrain est vacant, la ligne de construction à considérer aux fins du présent article sera la marge avant minimale prévue à la grille de spécifications.

f) Terrain occupé par plus d'un bâtiment principal

Lorsqu'un terrain est occupé par plus d'un bâtiment principal au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, une opération cadastrale qui vise à attribuer un lot distinct pour chaque bâtiment principal, mais dont les dimensions et la superficie ne peuvent rencontrer les exigences prescrites par le présent règlement, est autorisée sans égard à ces exigences ou aux normes d'implantation si l'opération cadastrale vise la subdivision du terrain en autant de lots qu'il y a de bâtiments principaux et que les conditions suivantes sont respectées :

- i) chaque lot ainsi constitué a front sur une rue;
- ii) la largeur des lots formés n'est pas inférieure à 60 % de la largeur prescrite par le présent règlement, sans être inférieure à 6,4 mètres à la ligne de rue;
- iii) chacun des bâtiments principaux est desservi indépendamment par le réseau d'aqueduc et d'égout;
- iv) les normes de stationnement du présent règlement sont respectées pour chacun des bâtiments principaux.

g) Terrains en copropriété

Un terrain (lot de base) visé par une ou plusieurs déclarations de copropriété peut faire l'objet d'une opération cadastrale à l'intérieur du lot de base sans égard aux exigences de superficie ou de dimensions prescrites par le présent règlement pour les parcelles situées à l'intérieure du lot de base, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- i) le lot de base répond aux exigences de dimensions minimales prescrites par le présent règlement;
- ii) la superficie totale du lot de base correspond à la superficie minimale exigée à la grille de spécifications multipliée par le nombre de bâtiments principaux prévus ou construits sur le lot de base;
- iii) toutes les parcelles résultant de l'opération cadastrale sont sous l'effet d'une ou plusieurs déclarations de copropriété;
- iv) les usages projetés sur le lot de base doivent tous appartenir au même groupe d'usages (commercial, industriel, institutionnel ou espaces verts).
(350-46 : AM: 2015-07-06; EV: 2015-09-24)
(350-132 : AM: 2022-10-17; EV: 2022-12-21)
- v) un terrain (lot de base) faisant l'objet d'une opération cadastrale, destiné à créer une copropriété horizontale, ne peut viser un usage résidentiel.
(350-135 : AM: 2023-06-19; EV: 2023-08-17)

h) Terrain dont la ligne avant est concave

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une rue courbée, la largeur du terrain, mesurée le long de la ligne de rue, peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 6,4 mètres. Cependant, la largeur mesurée le long de la ligne arrière du terrain doit être augmentée afin que la superficie du terrain soit conforme aux dispositions du présent règlement (voir illustration 5 C de l'annexe 1).
(350-119 : AM : 2021-10-04; EV: 2021-12-22)

8.1.2 Dimensions et superficies minimales pour les terrains non desservis par l'aqueduc et l'égout ou partiellement desservis

8.1.2.1 Normes applicables

Les normes minimales relatives aux dimensions et à la superficie des terrains non desservis ou partiellement desservis sont contenues dans le tableau 5. Toutefois, certaines exceptions s'appliquent, tel qu'indiqué à l'article 8.1.2.2.

TABLEAU 5 ÉTABLISSANT LA LARGEUR MINIMALE POUR LES TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS ET SITUÉS À PLUS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU À PLUS DE 300 MÈTRES D'UN LAC

Type de terrain	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Sans service d'aqueduc et d'égout	50 mètres	Prévue à la grille de spécifications pour la zone	3 000 m.c.
Avec un service (aqueduc ou égout)	25 mètres	Prévue à la grille de spécifications pour la zone	1 500 m.c.

8.1.2.2 Exceptions

a) Terrain situé dans un rayon de 100 mètres ou moins d'un cours d'eau ou de 300 mètres ou moins d'un lac

Lorsque le terrain est situé à une distance de 100 mètres ou moins d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres ou moins d'un lac, les normes minimales relatives aux dimensions et à la superficie des terrains sont contenues dans le tableau 6.

TABLEAU 6 ÉTABLISSANT LES NORMES MINIMALES DE DIMENSIONS ET DE SUPERFICIE DES TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS, SITUÉS À 100 MÈTRES OU MOINS D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU À 300 MÈTRES OU MOINS D'UN LAC

Type de terrain	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Sans service d'aqueduc et d'égout	50 mètres	75 mètres	4 000 m.c.
Avec un service (aqueduc ou égout)	30 mètres	75 mètres (note 1)	2 000 m.c.

Note 1 : Dans le cas où une rue est construite avant le 18 septembre 2003, la profondeur moyenne minimale d'un lot peut être réduite à 60 mètres.

b) Terrain destiné à un usage public

Nonobstant les normes prévues aux tableaux 5 et 6, un terrain destiné à un usage public dans un bâtiment de services ou à l'extérieur, tels les rues, les divers éléments des réseaux d'égout ou d'aqueduc, les réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution, peut faire l'objet d'une opération cadastrale sans égard aux exigences de superficie ou de dimensions de lot prescrites par le présent règlement, si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées et à condition que tous les lots ainsi créés aient front sur une rue publique.

De plus, lorsque l'opération cadastrale s'effectue à partir d'un terrain vacant ou construit auquel on a soustrait la parcelle destinée à des fins publiques, le terrain résiduaire bénéficie également d'un privilège de lotissement au niveau des dimensions minimales exigées par le présent règlement.

Dans le cas où le terrain est construit, l'opération cadastrale peut s'effectuer sans égard aux normes d'implantation dudit règlement relatives au bâtiment déjà en place.

c) Terrain dont la ligne avant est concave

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une rue courbée, la largeur du terrain, mesurée le long de la ligne de rue, peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 6,4 mètres. Cependant, la largeur mesurée le long de la ligne arrière du terrain doit être augmentée afin que la superficie du terrain soit conforme aux dispositions du présent règlement (voir Illustration 5 C de l'annexe 1).
(350-111 : AM: 2020-04-20; EV: 2020-10-30)

8.1.2.3 Dispositions particulières pour l'agrandissement d'un terrain situé en zone agricole permanente pour répondre aux normes environnementales

Un lot bénéficiant de droits acquis à un usage autre qu'agricole en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au 20 mars 2003 peut être agrandi pour se conformer aux normes édictées par le *règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., c. Q-2, r.22) malgré le fait que le nouveau lot formé ne respecte pas la superficie ou les dimensions minimales prévues au présent règlement.

(350-4 : AM: 2011-06-20; EV: 2011-08-25)

De plus, l'agrandissement d'un lot qui comporte les mêmes caractéristiques que celles décrites au paragraphe précédant peut être réalisé pour le même motif malgré le fait que le nouveau lot excédera la superficie minimale prévue au présent règlement, dans les situations suivantes :

- a) la nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature empêche le projet relatif aux installations septiques;
- b) la distance entre l'une des composantes d'une installation septique et un puit ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

Pour pouvoir bénéficier de l'exception prévue au deuxième alinéa, le propriétaire doit démontrer la présence des éléments indiqués aux paragraphes a) ou b) à l'aide d'un rapport préparé par un professionnel compétent (ingénieur ou technologue) et la nécessité de l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

8.2 EXCEPTION GÉNÉRALE AUX NORMES DE DIMENSIONS ET DE SUPERFICIE DES LOTS (350-2-1 : AM: 2011-04-18; EV: 2011-05-26)

Les normes relatives à la dimension et à la superficie minimales des lots prévues à l'article 8.1 ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot contigu au terme d'une autre opération cadastrale.

La présente exception s'applique à condition que la demande de permis de lotissement pour cette opération transitoire soit combinée à une autre opération cadastrale par laquelle le lot dérogatoire ainsi créé est immédiatement intégré à un lot existant aux fins d'en faire un seul lot distinct conforme au présent règlement. Le permis de lotissement émis devra comprendre l'engagement du propriétaire à réaliser la seconde opération cadastrale simultanément.

De plus, les normes de dimension et de superficie minimale ne s'appliquent pas lorsque le terrain visé doit servir à modifier l'emprise municipale. Dans un tel cas, l'obligation de remembrer ne s'applique pas non plus.

(350-2-1 : AM: 2011-04-18; EV: 2011-05-26), (350-78 : AM: 2017-08-07; EV: 2017-10-26), (350-81 : AM: 2017-10-02; EV: 2017-12-21)