

Chapitre 8

Dimension des lots

8. DIMENSION DES LOTS

8.1. APPLICATION

Le présent chapitre détermine les normes pour l'ensemble des zones quant à la superficie minimale, la profondeur minimale et la largeur minimale des lots. Ces normes sont définies en fonction notamment, de la présence ou non de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, de la proximité des cours d'eau et des lacs, des zones exposées aux inondations de la proximité d'une voie de circulation existante, en fonction de l'usage que l'on en fait ou fera.

La superficie minimale, la profondeur minimale et la largeur minimale d'un lot desservi doivent respecter l'ensemble des exigences des normes de lotissement.

8.2. CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT

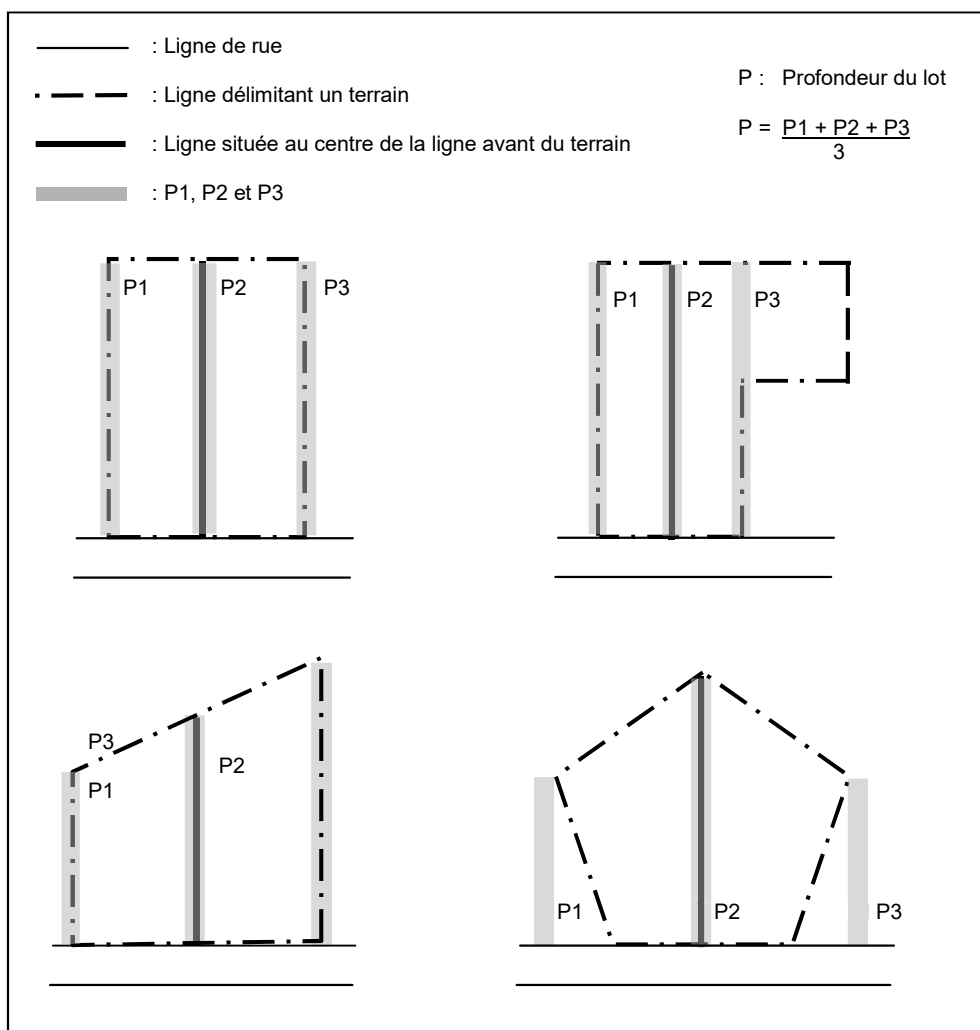
La profondeur d'un lot est la distance moyenne entre la ligne arrière de terrain et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue, aux endroits suivants :

- 1) Le long de la ligne latérale du côté gauche du lot (P1);
- 2) Le long de la ligne latérale du côté droit du lot (P3);
- 3) Le long d'une ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant du lot (P2).

Le tout tel qu'il est illustré, à titre indicatif, à la figure 8.2-A ci-dessous.

(Suite page suivante)

Figure 8.2-A : Exemples de calcul de la profondeur d'un lot



8.3. CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT

1) Lot intérieur régulier ou intérieur transversal :

La largeur d'un lot est la distance entre les lignes latérales du lot, mesurées le long de la ligne avant.

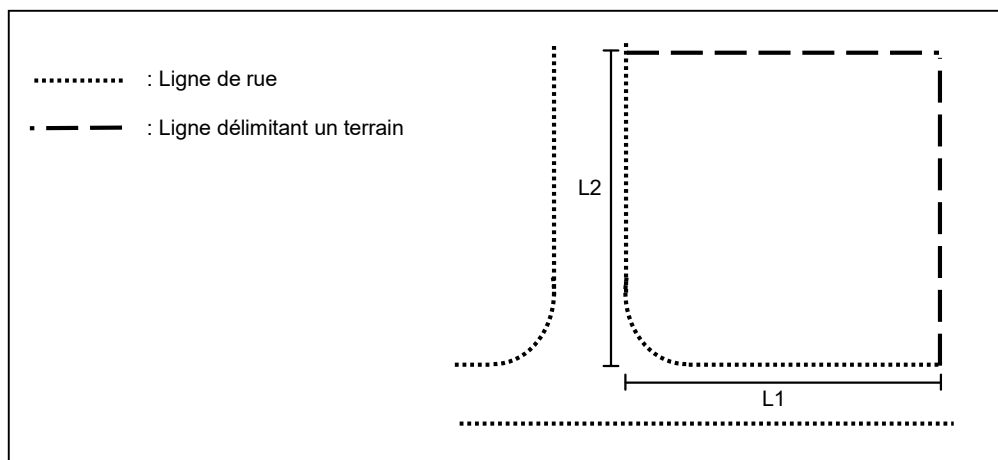
2) Lot de coin dont la ligne de rue est non courbée :

La largeur d'un lot est la distance entre la ligne latérale et la ligne de rue parallèle ou sensiblement parallèle à cette ligne latérale.

3) Lot de coin dont la ligne de rue possède une extrémité courbée :

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle, le tout tel qu'il est illustré à la figure 8.3-A ci-dessous.

Figure 8.3-A : Lot de coin dont la ligne de rue possède une extrémité courbée

4) Lot d'angle transversal :

La largeur d'un lot est la distance entre la ligne de deux rues, lesquelles sont parallèles ou sensiblement parallèles l'une de l'autre. Ces distances sont mesurées à la ligne de rue ou, dans le cas d'un terrain de forme irrégulière, à la ligne de construction.

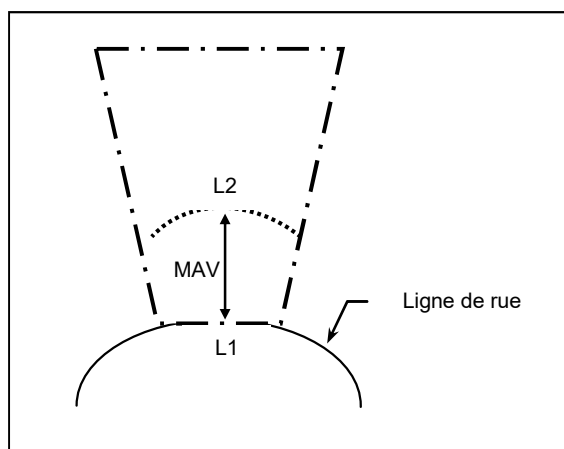
5) Lot dont la ligne avant est concave :

Pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à soixante-cinq pour cent (65 %) de la largeur minimale du lot prescrite sans jamais être moindre de dix (10) mètres :

Cependant, la largeur du lot (L2) à la ligne de la marge avant minimale (MAV) doit être conforme à la largeur minimale prescrite au règlement, le tout tel qu'illustré, à titre indicatif, à la figure 8.3-B ci-dessous.

Ledit lot doit respecter la superficie et la profondeur minimales prescrites.

Figure 8.3-B : Lot dont la ligne avant est concave



8.4. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS

Les dimensions et superficies minimales d'un lot non desservi sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées au tableau suivant :

Tableau 8.4-A : Dimensions et superficie minimale des lots non desservis

LOT NON DESSERVI	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
- Riverain [1]	4 000,0 m ² [2]	50,0 m [2]	75,0 m [2]
- Non riverain	3 000,0 m ²	50,0 m	50,0 m

[1] Signifie en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau.

[2] Norme applicable dans une bande riveraine de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou de trois cents (300) mètres d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

8.5. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS

Les dimensions et superficies minimales d'un lot partiellement desservi sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées au tableau suivant :

Tableau 8.5-A : Dimensions et superficie minimale des lots partiellement desservis

LOT PARTIELLEMENT DESSERVI	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
- Riverain [1]	2 000,0 m ² [2]	30,0 m [2]	75,0 m [2]
- Non riverain	1 500,0 m ²	25,0 m	40,0 m

[1] Signifie en en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau.

[2] Norme applicable dans une bande riveraine de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou de trois cents (300) mètres d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

8.6. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

Les dimensions et superficies minimales d'un lot desservi doivent respecter les normes indiquées à l'article 8.6.1.

Dans le cas d'un usage mixte sur le même lot ou terrain, les dimensions et la superficie minimales exigées sont celles de l'usage qui sont les plus élevés. L'usage mixte résidentiel et agricole (c'est-à-dire habitation rattachée à une exploitation agricole) n'est pas assujéti à cette dernière disposition.

Dans tous les cas, lorsqu'une zone est en partie ou en totalité non desservie ou partiellement desservie par les réseaux publics d'aqueduc ou d'égouts sanitaires les dispositions des articles 8.4 ou 8.5 s'appliquent pour la partie ou la totalité de la zone non desservie ou partiellement desservie.

8.6.1. Normes générales

Tableau 8.6.1-A : Dimensions et superficie minimales des lots desservis par usage

Usage	Type de construction		Superficie minimale	Largeur minimale [1]	Profondeur minimale	
					Lot non riverain [2]	Lot riverain [2]
COMMERCIAL	---		700 m ²	21 m	30 m	45,0 m [3]
INDUSTRIEL	---		700 m ²	21 m	30 m	45,0 m [3]
PUBLIC ET INSTITUTIONNEL	Avec bâtiment principal		500 m ²	15 m	30 m	45,0 m [3]
RÉSIDENTIEL	Habitation unifamiliale isolé		558 m ²	18,2 m	30 m	45,0 m [3]
	Habitation unifamiliale jumelée		279 m ² /unité	9,3 m/unité	30 m	45,0 m [3]
	Habitation bifamiliale isolée		558 m ²	18,2 m	30 m	45,0 m [3]
	Habitation bifamiliale jumelée		360 m ² /unité	12 m/unité	30 m	45,0 m [3]
	Habitation trifamiliale isolée		630 m ²	21 m	30 m	45,0 m [3]
	Habitation de 4 logements		650 m ²	21 m	30 m	45,0 m [3]
	Habitation trifamiliale jumelée		405 m ² /unité	15 m/unité	30 m	45,0 m [3]
	Habitation en rangée	Lot intérieur	160 m ² /unité	4,8 m/unité	30 m	45,0 m [3]
		Lot extrémité	320 m ² /unité	10 m/unité	30 m	45,0 m [3]
		Plus de 4 logements (multifamiliale)		150 m ² /log. Avec un minimum de 750 m ²	25 m	30 m
AUTRE USAGE	---		630 m ²	21 m	30 m	45,0 m [3]

[1] Dans le cas d'un lot de coin desservis, la largeur minimale doit être augmentée de 3 mètres par rapport à la norme indiquée.

[2] Dans une bande riveraine de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou de trois cents (300) mètres d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

- [3] La profondeur minimale peut être réduite à 30 mètres à la condition que la rue (route) soit déjà construite et que les services d'aqueduc et d'égout soient existants, avant le 18 septembre 2003. De plus, cette norme s'applique dans les cas de bouclage d'un réseau ou de relier un tracé de rues.

8.7. REMPLACEMENT, CORRECTION ET ANNULATION D'UN LOT

Une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts n'est pas soumise aux normes de la présente section.

8.8. FORME DES LOTS

Malgré les dimensions minimales établies pour les lots ou terrains, il est permis de faire des terrains ou lots irréguliers, pourvu qu'en tout temps :

- 1) La largeur mesurée sur la ligne avant ait au moins six (6) mètres;
- 2) Que l'ensemble du terrain ait la superficie minimale requise.

Malgré ce qui précède, il est permis pour les projets d'ensemble seulement, d'avoir des lots qui ne répondent pas aux paragraphes précédents.

8.9. LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES

Lorsqu'une opération cadastrale vise à créer, autrement que par remplacement, un lot qui chevauche deux ou plusieurs lots du cadastre originaire, il n'est pas nécessaire que les lots créés sur chaque lot du cadastre originaire soient conformes aux dispositions relatives aux dimensions et à la superficie minimale des lots, dans la mesure où :

- 1) Un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2) Les dimensions minimales et la superficie minimale de l'ensemble formé de tous les lots qui résultent de l'opération cadastrale sont conformes aux dispositions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimale d'un lot.

L'ensemble formé des lots qui résultent de l'opération cadastrale est réputée former un seul lot ou un seul terrain pour l'application de toutes les autres dispositions du règlement et pour l'application de toute disposition des autres normes du présent règlement.

Un lot créé en vertu du présent article ne peut, en aucun cas, être considéré individuellement comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

8.10. LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes d'une zone à l'autre, ce lot doit avoir la superficie et les dimensions conformes aux exigences les plus élevées.

8.11. DIMENSIONS DES LOTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Un terrain destiné à un usage public avec ou sans bâtiment et qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, tels un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de télécommunication, de gaz, de câblodistribution, un parc, un terrain de jeux ou un espace vert et leur équipement connexe peut faire l'objet d'un morcellement ou d'une opération cadastrale sans égard aux exigences de dimensions ou de superficie de terrain prescrites par le présent règlement, même si le résidu du terrain duquel une parcelle est soustraite devient dérogatoire aux normes d'implantation du présent règlement. Dans ce cas, le terrain résiduaire peut bénéficier des mêmes droits et privilèges et est soumis aux mêmes dispositions réglementaires qui s'appliquaient à son égard avant le retrait de la parcelle destinée à un usage public.

8.12. PARTIE DE TERRAIN CÉDÉE POUR FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans le cas d'un lot ou terrain cédé à la municipalité pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, 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;
- 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 du présent règlement.

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 originaux, d'un seul lot par lot original auquel cas les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché.

8.13. DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Les exigences minimales prescrites aux dimensions et superficies des lots ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visant une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec* (LQ, 1991, c. 64) ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée.

8.14. RÉNOVATION CADASTRALE

Les exigences minimales prescrites aux dimensions et superficies des lots ne s'appliquent pas à une opération cadastrale pour permettre l'aliénation d'une partie de terrain située dans un secteur qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale pourvu que cette opération cadastrale :

- 1) Ne rende un autre lot ou terrain non conforme aux exigences minimales du règlement;
- 2) Ne laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du règlement;

- 3) N'aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;
- 3) Ne rende une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement.

8.15. TERRAIN VACANT

Lorsqu'un terrain vacant est non conforme et protégé par droits acquis ou bénéficiant d'un privilège au lotissement quant à une ou plusieurs normes régissant ses dimensions, un permis de construction ou un certificat d'autorisation peut être accordé à la condition que les normes relatives aux bâtiments et aux marges ainsi que toutes les autres exigences du présent règlement soient respectées.

8.16 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES Règlement 397-08, article 8, 2008-11-04 :

Malgré les dispositions du présent chapitre, un terrain bénéficiant de droits acquis, en vertu de la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1), sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes édictées du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 8).

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8) s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- 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 de toute autre cause de même nature sur ledit terrain;
- b) La distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puit ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8).

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsque au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité d'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8).