

---

# VILLE DE LA POCATIÈRE

## ***Règlement de lotissement no: 22-90*** *Codification administrative*

---

LES CONSULTANTS



GRUPE•CONSEIL

**gaston st-pierre et associés inc.**  
**urbanistes-conseils**

5000, 3e Avenue Ouest, bureau 204,  
Québec, G1H 7J1

tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632

service@groupe-gsp.com

### **NOTA BENE**

Ce document a été préparé pour des fins administratives seulement.

Les amendements apportés aux règlements originaux sont incorporés pour faciliter la consultation.

Les textes adoptés par le Conseil municipal sont disponibles au bureau de la Ville.

Lorsqu'il y a lieu, les références aux n<sup>os</sup> de règlements ajoutés à la suite des titres des articles indiquent que le contenu de cet article a été modifié par le règlement cité.

**Mise à jour : Novembre 2007**

**Mise à jour : 2011-2012**

**Mise à jour : Octobre 2016**

**VILLE DE LA POCATIÈRE**  
**M.R.C. DE KAMOURASKA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO : 22-90**

AVIS DE PRÉSENTATION DONNÉ LE ..... 3 décembre 1990

PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE ..... 1<sup>er</sup> octobre 1990

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE ..... 23 octobre 1990

RÈGLEMENT ADOPTÉ LE ..... 4 décembre 1990

APPROUVÉ PAR LES PERSONNES HABLES À VOTER LE ..... 18 décembre 1990

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DONNÉ LE ..... 22 février 1991

AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE ..... 10 mars 1991

ENTRÉE EN VIGUEUR LE ..... 22 février 1991

AUTHENTIFIÉ PAR:

**ANDRÉ THÉBERGE, MAIRE**

**CLAUDE CRÊTE, GREFFIER**

**VILLE DE LA POCATIÈRE**

**M.R.C. DE KAMOURASKA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO : 22-90**

**ATTENDU QU'**en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la loi;

**ATTENDU QU'**il y a lieu de rendre le règlement de lotissement conforme au plan d'urbanisme;

**ATTENDU QU'**il y a lieu, par la même occasion, d'apporter diverses modifications à cette réglementation pour l'actualiser;

**ATTENDU QU'**il y a également lieu de refondre cette réglementation;

**ATTENDU QU'**un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

**EN CONSÉQUENCE,** il est proposé par le conseiller : **Jean-Yves Simard**

appuyé par le conseiller : **Pierre-André Dumais**

et résolu,

**QUE** le Conseil municipal de VILLE DE LAPOCATIÈRE adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

**ARTICLE 1**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES** ..... 1

1.1 Titre du règlement..... 1

1.2 But du règlement ..... 1

1.3 Contexte du règlement ..... 1

1.4 Abrogation des règlements antérieurs..... 1

1.5 Invalidité partielle ..... 1

1.6 Plan annulé..... 1

**ARTICLE 2**  
**DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES** ..... 2

2.1 Interprétation..... 2

2.2 Terminologie générale ..... 2

2.3 Définition des termes relatifs aux opérations cadastrales ..... 2

**ARTICLE 3**  
**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES** ..... 3

3.1 Émission des permis..... 3

    3.1.1 Taxes municipales exigibles ..... 3

3.2 Accès aux rues ..... 3

3.3 Lots distincts..... 3

    3.3.1 Cas d'exception ..... 3

3.4 Norme particulières s'appliquant aux terrains résidentiels détachés de la zone agricole en vertu de l'article 103 de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q.,C. P-41.1)..... 3

3.5 Pénalités et sanctions..... 4

**ARTICLE 4**  
**PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES** ..... 5

4.1 *Abrogé* ..... 5

4.2 Culs-de-sac..... 5

4.3 Emprises de rues publiques ou privées ..... 5

4.4 Pente des rues publiques ..... 5

4.5 Pente des rues privées ..... 5

4.6 Aménagement du réseau routier ..... 5

    4.6.1 Emploi des culs-de-sac ..... 5

    4.6.2 Accès aux rues principales..... 5

    4.6.3 Aménagement des carrefours ..... 6

    4.6.4 Rue privée autorisée..... 6

4.7 Distance minimale entre une rue ou route et un cours d'eau ou un lac..... 6

4.8 Rues dans les zones inondables ..... 6

4.9	Rues ou routes interdites près des talus de 25 % et plus de pente moyenne.....	6
4.10	Municipalisation des rues .....	6

**ARTICLE 5**

<b>PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX TERRAINS .....</b>	<b>7</b>	
5.1	Aire des terrains.....	7
5.2	Servitude pour services publics .....	7
5.3	Servitudes.....	7
5.4	Sentiers pour piétons.....	7
5.5	Réduction des terrains.....	7

**ARTICLE 6**

<b>DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS DANS TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>8</b>	
6.1	Terrains non desservis, partiellement desservis ou desservis .....	8
6.1.1	Terrains situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac.....	8
6.1.2	Terrains riverains du fleuve Saint-Laurent .....	8
6.1.3	Terrains situés à plus de 100 m d'un cours d'eau ou à plus de 300 m d'un lac.....	8
6.1.3.1	Cas d'exception dans le périmètre d'urbanisation et dans les zones desservies par un ou des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout.....	9
6.2	Accès minimal des terrains à une rue ou une voie publique ou privée.....	9
6.3	Dimensions et superficies minimales des terrains dans toutes les zones desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout.....	10
6.4	Profondeur et largeur minimales des terrains résidentiels contigus à une voie ferrée, un cimetière ou une autoroute .....	11
6.5	Modification des terrains dérogatoires.....	11
6.6	Conditions d'émission du permis de lotissement pour les terrains dérogatoires .....	11
6.7	Terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement .....	12
6.8	Réduction d'un emplacement pour des fins d'utilité publique .....	12

**ARTICLE 7**

<b>NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CESSION DE TERRAIN POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX .....</b>	<b>13</b>	
7.1	Obligation de céder.....	13

**ARTICLE 8**

<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>14</b>	
8.1	Entrée en vigueur .....	14

# ARTICLE 1

## DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

---

### 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement portera le titre de "Règlement de lotissement".

### 1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Dans le but d'ordonner le cadre dans lequel s'inscrivent les activités de population qui habitent ou fréquentent cette municipalité, le présent règlement édicté en vertu de la loi, établit une série de mesures qui favorisent l'évolution souhaitable des établissements humains, en déterminant les principes de lotissement des lots et les procédures à suivre pour l'approbation des plans de lotissement par le Conseil municipal.

### 1.3 CONTEXTE DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la municipalité. Il s'harmonise avec les autres règlements édictant des normes relatives à l'urbanisme.

### 1.4 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs de la Municipalité incompatibles ou incompatibles avec les dispositions du présent règlement.

### 1.5 INVALIDITÉ PARTIELLE

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

### 1.6 PLAN ANNULÉ (Règlement n° 06-95)

Tout plan visé par le présent règlement et tout dépôt ou publicité foncière d'un tel plan, non conforme à l'une quelconque des dispositions du présent règlement ou des règlements de zonage, de construction et administratif sera nul et non avenu et le Conseil pourra exercer tous les recours que de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou la publicité foncière d'un tel plan ou en annulation ou radiation du dépôt ou de la publicité foncière.

## **ARTICLE 2**

### **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

---

#### **2.1 INTERPRÉTATION**

Les dispositions interprétatives des règlements de zonage n° 21-90 et de construction n° 23-90 et leurs amendements font partie intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

#### **2.2 TERMINOLOGIE GÉNÉRALE**

Les définitions données par le règlement de zonage n° 21-90 et ses amendements s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient listées.

#### **2.3 DÉFINITION DES TERMES RELATIFS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES**

*(Règlement n° 06-95)*

##### **Division**

La division est l'opération cadastrale par laquelle un plan cadastral est préparé pour la première immatriculation d'un immeuble. Lorsque cet immeuble n'a pas de désignation cadastrale mais est montré sur un plan cadastral originaire, cette opération est réalisée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec. Lorsque l'immeuble est situé en territoire non cadastré, l'opération est alors réalisée en vertu de l'article 1 de la Loi sur le cadastre.

##### **Subdivision**

La subdivision est l'opération cadastrale par laquelle un plan est préparé afin d'identifier le morcellement d'un lot. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

##### **Remplacement**

Le remplacement est l'opération cadastrale qui permet d'identifier le morcellement d'un lot en remplaçant le numérotage existant par un nouveau. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

##### **Correction**

La correction est l'opération cadastrale qui vise à corriger l'un des éléments du plan cadastral (ou, s'il y a lieu, le livre de renvoi ou un document joint au plan) dont les principaux sont énumérés à l'article 3026 du Code civil du Québec. Elle est effectuée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

##### **Annulation**

L'annulation est l'opération cadastrale par laquelle le numérotage d'un lot (ou d'une partie d'un lot) est annulé en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

##### **Lot**

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil du Québec.

##### **Lotissement**

Signifie la division ou la subdivision d'un terrain en lots à bâtir.



## ARTICLE 3

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

---

#### 3.1 ÉMISSION DES PERMIS

Les permis ne peuvent être émis qu'en conformité avec le présent règlement, le règlement administratif n° 24-90, le règlement de zonage n° 21-90 et le règlement de construction n° 23-90 et leurs amendements.

##### 3.1.1 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

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

#### 3.2 ACCÈS AUX RUES

Tout terrain doit être contigu à une rue publique ou privée conforme au présent règlement ou à une rue projetée dont le cadastre a déjà été enregistré selon la loi. Dans les projets d'ensemble, les terrains peuvent être contigus à une rue privée ou un accès aux stationnements acceptés par le Conseil en conformité au présent règlement et aux règlements de zonage et de construction.

Malgré le paragraphe précédent, les terrains existants conformes à l'article 3.2 du règlement de construction, localisés au long d'un droit de passage ou servitude peuvent être cadastrés à la condition d'être contigus audit droit de passage ou servitude. Dans ce cas, la largeur minimale exigée au présent règlement se calcule sur la partie de terrain contiguë au droit de passage ou servitude.

Dans les zones Re et dans les zones de production et d'extraction "E", les terrains peuvent être contigus à une rue privée existante et acceptée par le Conseil en conformité avec le présent règlement.

#### 3.3 LOTS DISTINCTS (Règlement n° 06-95)

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris ses dépendances forme un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, qui sont conformes au présent règlement ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

Si la construction projetée est implantée sur plus d'un lot, la demande doit être faite conjointement pour les lots concernés.

##### 3.3.1 CAS D'EXCEPTION

Nonobstant les conditions décrites à l'article 3.3, l'obligation d'ériger une construction sur un lot distinct en bordure d'une rue publique ou privée est levée, dans les territoires qui sont reliés à l'exploitation forestière et à des camps de chasse et de pêche, et dans les territoires où il n'y a pas de cadastre originaire.

#### 3.4 NORMES PARTICULIÈRES S'APPLIQUANT AUX TERRAINS RÉSIDENTIELS DÉTACHÉS DE LA ZONE AGRICOLE EN VERTU DE L'ARTICLE 103 DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE (L.R.Q., C. P-41.1)

Dans la zone agricole permanente, lorsqu'un bâtiment existant est trop éloigné d'une voie publique et que sa localisation ne permet pas de détacher 1/2 hectare contigu à une voie publique, un terrain peut être cadastré aux conditions suivantes :

- 1) Le terrain doit être relié à une voie publique par un droit de passage d'une largeur minimale de 10 mètres. Ce droit de passage doit être enregistré et déposé à la municipalité;
- 2) Le droit de passage doit avoir fait l'objet d'une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole et doit avoir été accepté par cette dernière;
- 3) La superficie et les dimensions minimales du terrain exigées au présent règlement doivent être respectées;

- 4) Tout terrain ainsi subdivisé doit avoir un accès minimal de 10 mètres contigu au droit de passage, la limite du terrain contigu au droit de passage doit être considérée comme la ligne avant.

### **3.5 PÉNALITÉS ET SANCTIONS** *(Règlements n<sup>os</sup> 06-95 et 04-2000)*

Quiconque contrevient au présent règlement, est coupable d'une infraction et est passible d'une amende minimum de 300 \$ et maximum de 1 000 \$ pour une première offense pour une personne physique et d'une amende minimum de 500 \$ et maximum de 2 000 \$ pour une première offense pour une personne morale. Pour une récidive, l'amende minimum est de 500 \$ et le maximum est de 2 000 \$ pour une personne physique et pour une personne morale l'amende minimum est de 1 000 \$ et le maximum est de 4 000 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour pour jour une infraction séparée.

Malgré les recours de nature pénale, le Conseil peut prendre toute autre mesure appropriée, y compris des procédures judiciaires de nature civile pour assurer le respect de l'accomplissement de l'une ou l'autre des obligations imposées par le règlement.

## ARTICLE 4

### PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES

---

4.1 Abrogé. (*Règlement 5-2014*)

#### 4.2 **CULS-DE-SAC** (*Règlement 5-2010*)

La longueur d'un cul-de-sac ne doit pas dépasser 440 mètres et il doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 28 mètres. Exceptionnellement pour les zones Rb.64 et Rb.65, le rond-point ne pourra avoir un diamètre inférieur à 25 mètres.

#### 4.3 **EMPRISES DE RUES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

À moins qu'il en soit autrement spécifié et exigé par résolution du Conseil, les rues publiques ou privées doivent avoir la largeur minimale indiquée ci-après :

- a) Rue principale : 24 mètres;
- b) Rue collectrice : 20 mètres;
- c) Rue secondaire, résidentielle, publique ou privée : 15 mètres.

#### 4.4 **PENTE DES RUES PUBLIQUES**

La pente maximale des rues ne pourra excéder 10 %.

Les pentes de 8 % à 10 % ne pourront être réparties sur une distance supérieure à 300 m sans être interrompues par un palier de 100 mètres minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à 5 %.

À chaque intersection des rues, une pente maximale de 5 % sera permise dans un rayon minimal de 30 m de l'intersection.

#### 4.5 **PENTE DES RUES PRIVÉES**

Les rues privées desservant des habitations doivent être conformes aux exigences de l'article 4.4.

La pente des autres rues ou routes privées ne doit jamais excéder une pente maximale de 12 %. Les pentes de 10 % à 12 % ne pourront être réparties sur une distance supérieure à 300 m sans être interrompue par un palier de 100 mètres minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à 5 %.

#### 4.6 **AMÉNAGEMENT DU RÉSEAU ROUTIER**

##### 4.6.1 **EMPLOI DES CULS-DE-SAC**

L'emploi systématique des culs-de-sac est prohibé. Toutefois, leur utilisation peut être autorisée lorsqu'elle s'avère une solution économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

##### 4.6.2 **ACCÈS AUX RUES PRINCIPALES**

Le nombre et l'emplacement des rues aboutissant sur une rue principale doit être réduit au minimum.

#### **4.6.3 AMÉNAGEMENT DES CARREFOURS**

Les croisements des rues principales, de même que les croisements des rues résidentielles, doivent être en forme de "T" et à angle droit. De plus, pour les intersections de rues qui ne seraient pas à angle droit, il devra être prévu des arcs de cercle suffisants pour faciliter les virages, lesdits arcs de cercle étant fonction de l'angle de croisement et des emprises.

#### **4.6.4 RUE PRIVÉE AUTORISÉE**

Toute rue privée doit être adjacente à une rue publique.

#### **4.7 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE OU ROUTE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC**

Terrains non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ou desservis par un seul réseau

Distance minimale entre la route et le cours d'eau ou le lac : 75 mètres.

Cette distance pourra être réduite à 60 mètres dans le cas de voies d'accès menant à des sites d'exploitation forestière, sous réserve des dispositions de la Loi sur les forêts.

Terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire

Distance minimale entre la route et le cours d'eau ou le lac : 45 mètres.

Ces distances ne s'appliquent pas dans le cas de voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

#### **4.8 RUES DANS LES ZONES INONDABLES**

Aucune voie de communication ne sera permise dans les zones inondables lorsqu'identifiées au plan de zonage si la voie projetée peut être obstruée par l'eau ou la glace provenant d'une inondation. Le niveau de toute voie de communication devra être supérieur à la cote d'inondation.

#### **4.9 RUES OU ROUTES INTERDITES PRÈS DES TALUS DE 25 % ET PLUS DE PENTE MOYENNE**

A moins qu'une étude ne démontre l'absence de risque pour la sécurité des biens et des personnes, l'implantation d'une route, d'une rue ou d'un chemin est interdite près des talus de 25 % et plus de pente moyenne :

- au sommet d'un talus sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus;
- au pied du talus sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

#### **4.10 MUNICIPALISATION DES RUES**

Le Conseil conserve son pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi, de municipaliser ou non, toute rue privée aux conditions qu'il détermine quant à leurs infrastructures ou à leurs dimensions.

Les rues publiques sont acceptées selon les normes définies par le Conseil et en conformité aux plans et devis exigés pour leur construction.

## **ARTICLE 5**

### **PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX TERRAINS**

---

#### **5.1 AIRE DES TERRAINS**

L'aire des terrains doit être telle que les exigences des règlements de zonage, de construction et du présent règlement puissent être respectées.

#### **5.2 SERVITUDE POUR SERVICES PUBLICS**

À moins que le Conseil en décide autrement par résolution, pour le réseau d'alimentation en électricité, les lignes téléphoniques et câbles de télévision, il doit être prévu des espaces d'au moins 1,5 m de largeur de chaque côté des lignes arrière et des lignes latérales des terrains selon le cas.

Le Conseil peut exiger toutes les servitudes qu'il juge avantageuses tant au point de vue économique qu'esthétique, pour des fins publiques, tels les réseaux d'alimentation en eau et en électricité, les réseaux d'égouts et les réseaux téléphoniques.

#### **5.3 SERVITUDES**

Lorsque le Conseil crée une servitude de services publics, la superficie de tout lot affectée audit droit de passage ou servitude sera comprise dans la détermination de la superficie totale du lot.

#### **5.4 SENTIERS POUR PIÉTONS**

Il est loisible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5,0 mètres partout où il le jugera nécessaire pour favoriser la circulation des piétons.

#### **5.5 RÉDUCTION DES TERRAINS**

Aucune personne ne peut réduire la superficie d'un terrain loti si les prescriptions minimales spécifiées dans le présent règlement au règlement, de zonage et au règlement de construction ne sont pas respectées.

# ARTICLE 6

## DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS DANS TOUTES LES ZONES

### 6.1 TERRAINS NON DESSERVIS, PARTIELLEMENT DESSERVIS OU DESSERVIS

(Règlement n° 06-95)

#### 6.1.1 TERRAINS SITUÉS À MOINS DE 100 M D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 M D'UN LAC

	TERRAIN NON DESSERVI (NI AQUEDUC, NI ÉGOUT)	TERRAIN DESSERVI UNIQUEMENT PAR L'AQUEDUC	TERRAIN DESSERVI UNIQUEMENT PAR L'ÉGOUT	TERRAIN DESSERVI (AQUEDUC ET ÉGOUT)
À moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac				*
Superficie minimale d'un terrain	4 000 m <sup>2</sup> (43 053 pi <sup>2</sup> )	2 000 m <sup>2</sup> (21 526 pi <sup>2</sup> )	1 500 m <sup>2</sup> (16 144 pi <sup>2</sup> ) <sup>(A)</sup>	*
Largeur minimale d'un terrain mesuré sur la ligne avant	50 m <sup>(1)</sup> (164 pi) terrains riverains	30 m (98 pi) pour les terrains riverains 25 m (82 pi) pour les autres terrains	30 m (98 pi) pour les terrains riverains 25 m (82 pi) pour les autres terrains	
Profondeur moyenne minimale d'un terrain	75 m (246 pi)	75 m (246 pi)	50 m (164 pi)	45 m (147,6 pi)

\* Voir article 6.3 du présent règlement.

(A) Cette superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> pourra s'appliquer dans la mesure où les résultats d'une étude hydrogéologique démontreront les possibilités d'un approvisionnement adéquat en eau potable et que soit respectée une distance minimale de 30 m entre chaque puits.

Le présent article ne s'applique pas à l'égard d'un terrain dont 40 % et plus de la superficie se situe à une distance d'au moins 100 m d'un cours d'eau ou d'au moins 300 m d'un lac. Il ne s'applique pas non plus au terrain séparé du cours d'eau ou du lac par une rue publique ou privée existante, située à une distance de 60 mètres ou plus du cours d'eau ou de 120 m ou plus du lac.

#### 6.1.2 TERRAINS RIVERAINS DU FLEUVE SAINT-LAURENT

Le fleuve Saint-Laurent n'est pas considéré comme un cours d'eau. Pour les terrains riverains du Saint-Laurent une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> et une distance frontale minimale de 30 m devront être respectées.

#### 6.1.3 TERRAINS SITUÉS À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU OU À PLUS DE 300 M D'UN LAC

Sauf dans les périmètres d'urbanisation et dans les zones desservies par un ou des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout en conformité avec l'article 6.1.3.1, les opérations cadastrales devront respecter les dimensions et superficies suivantes :

	TERRAIN NON DESSERVI (NI AQUEDUC, NI ÉGOUT)	TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI (AQUEDUC ET ÉGOUT)
Superficie minimale d'un terrain	3 000 m <sup>2</sup> (32 289 pi <sup>2</sup> )	1 500 m <sup>2</sup> (16 144 pi <sup>2</sup> )
Largeur minimale d'un terrain	50 m (164 pi)	25 m (82 pi)

### **6.1.3.1 CAS D'EXCEPTION DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET DANS LES ZONES DESSERVIES PAR UN OU DES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET/OU D'ÉGOUT**

À l'intérieur des périmètres d'urbanisation de même que dans les milieux desservis par un ou des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout, des règles d'aménagement différentes sont autorisées aux conditions suivantes.

Le territoire concerné aura fait l'objet d'une étude technique qui tient compte des éléments suivants :

- a) Les zones où s'appliquent ces nouvelles règles doivent satisfaire aux exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q2,r.8) et doivent être délimitées de façon à tenir compte des critères suivants :
- hors de toute zone d'inondation de grand courant (0-20 ans) et à l'extérieure des corridors riverains (300 m d'un lac et 100 m d'un cours d'eau);
  - la perméabilité du sol naturel permet l'installation d'éléments épurateurs;
  - une pente générale de moins de 30 % permet des espaces propices à l'installation des éléments épurateurs;
  - le niveau des eaux souterraines, du roc ou de toute couche imperméable doit être mesuré et cartographié. De façon générale, ces mesures s'effectuent jusqu'à une profondeur de 1,8 m sous la surface du sol.
- b) Les règles de lotissement à l'intérieur des zones délimitées doivent 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 la disposition des eaux usées peut se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrains.

Nonobstant ce qui précède, dans les milieux desservis par égout seulement, la superficie du terrain peut être abaissée jusqu'à 750 m<sup>2</sup> et la distance frontale minimale du lot à 20 m si les résultats d'une étude hydrogéologique démontrent les possibilités d'un approvisionnement adéquat en eau potable et si une distance minimale de 30 m entre chaque puits est respectée.

En zone agricole permanente, la superficie minimale et la distance frontale minimale du terrain peut être réduite à 2500 mètres carrés et à 30 mètres de largeur pour les terrains bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 à 104 inclusivement de la Loi sur la protection du territoire agricole.

### **6.2 ACCÈS MINIMAL DES TERRAINS À UNE RUE OU UNE VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE** *(Règlement n° 06-95)*

À l'exception des terrains destinés à la construction de bâtiments en rangée ou contiguës. Tout terrain desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout destiné à la construction doit être contigu à une rue ou une voie publique ou privée ou à un droit de passage lorsque le règlement l'autorise sur une distance minimale de 10 mètres.

Dans le cas des immeubles en copropriété, le terrain faisant l'objet de la copropriété divise (commune) doit être contigu à une rue publique (ou privée si autorisée) ou à un droit de passage lorsque le règlement l'autorise sur une distance minimale de 10,0 mètres.

## 6.3 DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS DANS TOUTES LES ZONES DESSERVIES PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

(Règlements n<sup>os</sup> 04-92, 04-2000, 5-2003, 4-2007)

TYPE D'USAGE	DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES EN MÈTRE BÂTIMENT SEMI-DÉTACHÉ ET CONTIGU : PAR UNITÉ					
	EMPLACEMENT D'ANGLE			EMPLACEMENT INTÉRIEUR		
	Largeur	Profondeur (1) (2) (4)	Superficie	Largeur	Profondeur (1) (2) (3) (4)	Superficie (4)
Habitation unifamiliale isolée	15,5	27,0	418,5	15,0	27,0	405,0
Habitation unifamiliale semi-détachée	13,5	27,0	364,5	10,5	27,0	283,5
Habitation unifamiliale en rangée (contiguë)	13,5	27,0	364,5	6,5	27,0	175,5
Maison mobile et unimodulaire	15,0	30,0	450,0	12,0	30,0	360,0
Habitation bifamiliale isolée 1 à 2 étages	15,5	27,0	418,5	15,0	27,0	405,0
Habitation bifamiliale isolée 2 à 3 1/2 étages	21,0	27,0	567,0	18,0	27,0	486,0
Habitation bifamiliale semi-détachée	13,5	27,0	364,5	10,5	27,0	283,5
Habitation bifamiliale en rangée (contiguë)	15,0	27,0	405,0	13,5	27,0	364,5
Habitation trifamiliale isolée	18,0	27,0	486,0	15,0	27,0	405,0
Habitation trifamiliale semi-détachée	15,0	27,0	405,0	13,5	27,0	364,5
Habitation trifamiliale en rangée (contiguë)	15,0	27,0	405,0	13,5	27,0	364,5
Habitation multifamiliale isolée de 4 logements et moins	15,5	27,0	418,5	15,0	27,0	405,0
Habitation multifamiliale semi-détachée de 4 logements et moins	15,0	27,0	150,0 m <sup>2</sup> par log.	13,5	27,0	150,0 m <sup>2</sup> par log.
Habitation multifamiliale de plus de 4 logements, isolée	20,0	27,0	150,0 m <sup>2</sup> par log.	13,5	27,0	150,0 m <sup>2</sup> par log.
Semi-détachée ou en rangée (contiguë)	18,0	27,0	150,0 m <sup>2</sup> par log.	15,0	27,0	150,0 m <sup>2</sup> par log.
Habitation collective 12 chambres et moins	18,0	27,0	486,0	15,0	27,0	405,0
Habitation collective plus de 12 chambres	18,0	27,0	60,0 m <sup>2</sup> par chambre	18,0	27,0	60,0 m <sup>2</sup> par chambre
Maison de chambre et pension, 10 personnes et moins	18,0	27,0	60,0 m <sup>2</sup> par pers.	15,0	27,0	60,0 m <sup>2</sup> par pers.
Maison de chambres et pension de plus de 10 personnes	18,0	27,0	60,0 m <sup>2</sup> par pers.	15,0	27,0	60,0 m <sup>2</sup> par pers.
Chalet et maison de villégiature	30,0	30,0	900,0	30,0	30,0	900,0
Commerce et service	24,0	27,0	648,0	21,0	27,0	567,0
Public Pa, Pc	24,0	27,0	648,0	21,0	27,0	567,0
Industrie	24,0	27,0	648,0	21,0	27,0	567,0
Utilisation Ta Utilisation Services d'utilité publique Public Pb, Pd	Superficie minimale : sans restriction					

- (1) Sauf pour les terrains riverains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou de 300 m de la rive d'un lac.
- (2) La construction résidentielle est autorisée dans la zone Rb-51 sur une partie du lot 130-1 dont la profondeur de l'emplacement est de 25,3 m au lieu de 27,0 mètres.
- (3) Dans la zone Rb.52, pour les emplacements intérieurs dont l'usage est une habitation unifamiliale semi-détachée, les dimensions minimales de largeur et de profondeur sont respectivement 9,87 m et de 25,91 m. La superficie minimale est de 260 m<sup>2</sup>.
- (4) Dans la zone Cv.21, la profondeur minimale pour un emplacement d'angle est de 20,8 mètres, la profondeur minimale pour un emplacement intérieur est de 17,25 mètres, et la superficie minimale pour un emplacement intérieur est de 922 mètres carrés.



## **6.4 PROFONDEUR ET LARGEUR MINIMALES DES TERRAINS RÉSIDENTIELS CONTIGUS À UNE VOIE FERRÉE, UN CIMETIÈRE OU UNE AUTOROUTE**

Les terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout contigus à une voie ferrée, un cimetière ou une autoroute devront avoir une largeur et/ou une profondeur supplémentaire de 6 mètres à celle prescrite dans la zone.

## **6.5 MODIFICATION DES TERRAINS DÉROGATOIRES** *(Règlement n° 06-95)*

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis, c'est-à-dire existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur, est autorisée dans les cas suivants :

- l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, sa largeur ou sa profondeur (figure 23b);
- l'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du terrain (figure 23c);
- l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre terrain non conforme au règlement.

## **6.6 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS DÉROGATOIRES** *(Règlement n° 04-2000)*

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1983 ou avant l'entrée en vigueur d'un règlement antérieur, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel de cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière au règlement de lotissement et au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) lors de l'entrée en vigueur du règlement de lotissement et du présent règlement, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables avant cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 2) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

De plus, lorsqu'un terrain dont la superficie est suffisante pour permettre la création de plusieurs terrains et que ce dernier est contigu à un usage ou à une ou des limites naturelle empêchant de le rendre conforme tels que : un cours d'eau, une voie de chemin de fer, une emprise de service public, un terrain bâti, une rue une voie de circulation et que sa largeur et/ou sa profondeur ne peuvent être modifiée(s), cette largeur et/ou profondeur est (sont) considérée(s) comme un droit acquis.

## **6.7 TERRAIN CONSTRUIT AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT** *(Règlements n°s 05-95 et 04-2000)*

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 règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) à la même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

En vertu du présent article et seulement s'il s'agit de construction bénéficiant de droits acquis, si un terrain est occupé par plusieurs constructions ou bâtiments principaux, il peut être cadastré et subdivisé pour séparer les constructions ou bâtiments et ce, même si la marge latérale exigée au règlement ne peut être respectée. Dans ce cas, la limite séparative entre les terrains doit être localisée :

- 1) En fonction de l'occupation réelle sur le terrain du ou des bâtiments et constructions.
- 2) S'il n'existe pas de repères quant à l'occupation du terrain, en séparant l'espace disponible en deux parties égales ou approximativement égales.

## **6.8 RÉDUCTION D'UN EMPLACEMENT POUR DES FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE**

*(Règlements n<sup>os</sup> 05-95 et 04-2000)*

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrains ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, 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 ou des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement;
- 3) l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot originaire.

## **ARTICLE 7**

# **NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CESSION DE TERRAIN POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX**

---

### **7.1 OBLIGATION DE CÉDER** *(Règlement n° 06-95)*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que les rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à 10 % du terrain compris dans le plan, et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Au lieu de cette superficie de terrain, le Conseil peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme équivalente à 10 % de la valeur inscrite aux rôles d'évaluation pour le terrain compris dans le plan malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la loi sur la fiscalité municipale, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le Ministère en vertu de cette loi, ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

## **ARTICLE 8**

### **DISPOSITIONS FINALES**

---

#### **8.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA POCATIÈRE, LE 4 DÉCEMBRE 1990.

EN VIGUEUR LE 22 FÉVRIER 1991.

**ANDRÉ THÉBERGE, MAIRE**

**CLAUDE CRÊTE, GREFFIER**