VILLE DE NICOLET

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
Règlement numéro 78-2004
(Version administrative)

Avis légal

La présente version administrative ne remplace pas le texte officiel. La Ville ne garantit pas qu'elle est exacte et complète ou qu'elle est à jour en tout temps. Pour connaître les dispositions applicables, veuillez consulter le texte officiel. La Ville n'assume aucune responsabilité quant aux différences qu'il peut y avoir entre le texte officiel et la présente version administrative.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE NICOLET

RÈGLEMENT NUMÉRO 78-2004
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 26 avril 2004

ADOPTION : 14 juin 2004

ENTRÉE EN VIGUEUR : 14 septembre 2004

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
85-2004	17 décembre 2004	1
130-2007	20 avril 2007	6
155-2009	11 mars 2009	8
160-2009	19 juin 2009	9
244-2013	23 septembre 2013	20
273-2014	23 septembre 2014	23
294-2015	11 juin 2015	28
330-2016	24 novembre 2016	32
337-2017	18 mai 2017	34
346-2017	14 septembre 2017	35
390-2018	1er février 2019	36
439-2021	22 novembre 2021	37
516-2025	27 juin 2025	58

LE CONSEIL DE LA VILLE DE NICOLET DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES I

TABLE DES ILLUSTRATIONS IV

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES 1

SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES 1

1. TITRE DU REGLEMENT 1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI 1
3. VALIDITE 1
4. DOMAINE D'APPLICATION 1
5. LOIS ET REGLEMENTS 2
6. ABROGATION 2
7. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES 2

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES 2

8. UNITES DE MESURE 2
9. PRÉSÉANCE 2
10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT 3
11. TERMINOLOGIE 3

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 3

12. APPLICATION DU RÈGLEMENT 3
13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE 4
14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES 4

CHAPITRE 2 CONDITIONS PREALABLES A UNE OPERATION CADASTRALE 5

15. CONFORMITE AU REGLEMENT 5
16. CESSION DES RUES 5
17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS 5
18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIEREES 5
19. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS 5
20. LOTISSEMENT DURABLE 6

REMPL. 439-2022, ART.4 6

21. ZONE AGRICOLE PERMANENTE 8

CHAPITRE 3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS 9

SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES 9

22. CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT IRREGULIER 9
23. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSEDE UNE EXTREMITE COURBEE 10
24. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE 10
25. LOT SITUE DANS PLUS D'UNE ZONE 11
26. LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES 11
26.1 LOT EN TERRITOIRE RENOVE (PRESOMPTION DE CONFORMITE) AJ. 273-2014 ART. 2 12

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS 12

27. LOTS DESSERVIS 12
28. LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS 12
29. LOTS A PROXIMITE DU LAC SAINT-PIERRE, DU FLEUVE SAINT-LAURENT, DES RIVIÈRES NICOLET ET NICOLET SUD-OUEST REMPL. 85-2004, ART. 2 13
30. MORCELLEMENT NON SOUMIS A CERTAINES NORMES MINIMALES 14

SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES 14

31. RESIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME 14
32. OPERATION CADASTRALE INTERDITE 15
32.1 CADRE NORMATIF RELATIF AU CONTRÔLE DE L'UTILISATION DU SOL DANS LES ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN – EXPERTISE GÉOTECHNIQUE 15

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS 17

33. TRACE DES RUES MONTREES AU PLAN D'URBANISME 17
34. TRACE DES RUES MONTREES AU PROJET DE MORCELLEMENT 17
35. TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL 17
36. TRACE DES RUES EN FONCTION DES ZONES A RISQUE D'INONDATION 17
37. DEROGATION A L'ARTICLE 36 18
38. EMPRISE DES RUES 18
39. GEOMETRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS 18
40. VISIBILITE AUX INTERSECTIONS 19
41. RUE EN IMPASSE 20
42. SENTIERS POUR PIETONS 21
43. ORIENTATION DES LOTS 21
44. RUES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC 21

CHAPITRE 5 COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS 23

45. APPLICATION DU PRESENT CHAPITRE 23
46. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION 23
47. SURFACES EXCLUES DES CALCULS 24
48. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES MOD. 330-2016, ART. 6 24
L'ARTICLE 46 NE S'APPLIQUE PAS A L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF A L'UNE DES OPERATIONS CADASTRALES SUIVANTES : 24
49. ETABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN 25
50. COMPENSATION ANTICIPEE 25

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE 27

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS 27

51. DEFINITION D'UN LOT DEROGATOIRE 27
52. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DEROGATOIRE 27
53. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DEROGATOIRE 27
54. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT 28
55. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT 28
56. PRIVILEGE AU CADASTRE A LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION 28

SECTION 2 : DISPOSITION FINALE 30

57. ENTREE EN VIGUEUR 30

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1. Lot irrégulier....9
Illustration 2. Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée....10
Illustration 3. Lot dont la ligne avant est concave....11
Illustration 4. Aménagement d'une intersection interdit. 19
Illustration 5. Visibilité aux intersections. 19
Illustration 6. Emprise d'un rond de virage. 20
Illustration 7. Longueur d'un tronçon en impasse. 21

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE DU REGLEMENT

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

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Nicolet.

3. VALIDITE

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

4. DOMAINE D'APPLICATION

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

1° de l'identification cadastrale d'un **terrain** découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) ;*

2° d'une **opération cadastrale** relative à l'annulation, au remplacement ou à la correction d'un numéro de **lot**.

5. LOIS ET REGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté de Nicolet-Yamaska.

6. ABROGATION

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

1° Le règlement numéro 579-89, intitulé Règlement concernant le lotissement dans la municipalité, adopté par l'ancienne Ville de Nicolet.

2° Le règlement numéro 6-1990, intitulé Règlement de lotissement, adopté par l'ancienne Municipalité de la paroisse de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet.

3° Le règlement numéro 5-1989, intitulé Règlement de lotissement, adopté par l'ancienne Municipalité de Nicolet-Sud.

7. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

8. UNITES DE MESURE

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

9. PRÉSÉANCE

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

10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

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

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

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

CHAPITRE 1 **TEXTE 1 :**	CHAPITRE
SECTION 1 TEXTE 2	SECTION
1. TEXTE 3	ARTICLE
Texte 4	ALINEA
1° Texte 5	PARAGRAPHE
a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
- Texte 7	SOUS-ALINEA

11. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage numéro 77-2004. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

12. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 76-2004.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 76-2004.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 76-2004.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

CHAPITRE 2
CONDITIONS PREALABLES A UNE OPERATION CADASTRALE

15. CONFORMITE AU REGLEMENT

Sous réserve de l'article 4, un plan relatif à une **opération cadastrale** ne peut pas être approuvé si cette **opération cadastrale** contrevient à une disposition du présent règlement.

16. CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une **opération cadastrale**, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'**emprise** de toute **rue** montrée sur le plan et destinée à être une **rue publique** ainsi que toute infrastructure construite dans cette **emprise**.

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du **terrain** et la **municipalité**.

17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une **opération cadastrale**, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre 5 relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIEREES

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 du **terrain** compris dans le plan.

19. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une **opération cadastrale** doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout.

La largeur de la servitude doit être conforme aux exigences de la société de transport ou de distribution d'énergie, de la société de télécommunication ou de la **municipalité** selon le type d'infrastructure en cause.

20. LOTISSEMENT DURABLE

REMPL. 439-2022, ART.4

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale concernant tous les nouveaux projets de développement résidentiels ainsi que toute opération cadastrale qui porte sur la création de plus de cinq **lots** ou qui touche un **terrain** dont la superficie et les dimensions sont suffisantes pour permettre la création de plus de cinq **lots,** le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout le terrain si celui-ci a une superficie totale inférieure à 150 000m^2. Si le terrain a une superficie totale égale ou supérieure à 150 000m^2, le projet de morcellement peut être présenté par phase dont la superficie minimale de chacune est de 150 000m^2. Mod. 160-2009, art.3

En fonction du milieu, la Ville exige une approche de maintien du couvert végétal et forestier à l'échelle de la parcelle ou d'un projet d'ensemble. Pour les projets de développement résidentiel, la Ville privilégie une approche de planification d'ensemble relative au maintien du couvert végétal et forestier.

Cette planification est assujettie aux conditions suivantes :

1. Le dépôt d'une étude de caractérisation du milieu forestier incluant les milieux humides et hydriques ainsi qu'une prescription sylvicole avant l'approbation par la Ville du plan projet de morcellement;

2. Les milieux sensibles et à forte valeur écologique sont retirés de l'espace à subdiviser. L'espace non subdivisé peut être transformé en parcs, espaces publics, sentiers ou simplement laissé à l'état naturel ;

3. La signature d'une entente avec le promoteur responsable de la réalisation des travaux identifiant les superficies forestières à maintenir ou à reboiser par terrain et pour l'ensemble du projet de développement.

4. Les superficies déboisées pour les lotissements, excluant les superficies des tracés de rues, doivent être compensées au fond de la Ville, dédié au développement durable dont le reboisement, selon les modalités en vigueur.

Le premier alinéa ne s'applique pas lorsque l'opération cadastrale se situe à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que dans les zones contraintes où les ouvrages et constructions sont interdites, soit dans les zones exposées aux glissements de terrain, les zones inondables, les zones d'embâcle et les milieux humides tels qu'identifiés aux annexes D, E et G du règlement de zonage 77-2004 Aj. 337-2017, 3a)

Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du **terrain** ou pour la partie de terrain: Mod. 160-2009, art.3

1° Les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque **lot** existant ou de chaque partie de **lot** existante qui forment le **terrain**.

2° La longueur de chaque ligne bornant le périmètre du **terrain**, indiquée distinctement pour chaque tronçon de ligne ; un tronçon étant borné par un changement de direction, l'intersection avec une autre ligne ou le début d'une courbe.

3° L'angle d'intersection des lignes mentionnées au paragraphe 2° et le rayon des courbes.

4° Le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 1,5 m.

5° L'identification de la zone dans laquelle se trouve le **terrain**, telle qu'indiquée au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage numéro 77-2004 ; lorsque le **terrain** est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone.

6° Les lignes des **lots** proposés et leurs dimensions approximatives.

7° Le tracé et les limites de l'**emprise** de toute **rue** projetée et de toute **rue** existante ou préalablement acceptée avec laquelle une **rue** projetée communique.

8° L'identification hiérarchique de chaque **rue** soit : **rue locale**, **rue collectrice** ou **rue artérielle**.

9° L'identification de tout **terrain** cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel au sens du chapitre 55 du présent règlement et, le cas échéant, le rapport en pourcentage entre la superficie du **terrain** cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du **terrain**.

10° La destination des différentes parties du **terrain** en distinguant notamment les **rues**, les parties de **terrain** visées au paragraphe 0 et les **terrains** à bâtir avec leur **usage** prévu.

11° Le nombre de **logements** par type d'**habitation** et le nombre total de **bâtiments** en fonction de l'**usage** pour chaque phase.

12° Les infrastructures de **services publics** existantes et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de **services publics**.

13° L'emplacement de la **ligne naturelle des hautes eaux** de tout lac ou **cours d'eau**, la ligne correspondant aux cotes de crue 20 ans et 100 ans, les limites de toute zone à risque de mouvement de terrain, les limites d'une **zone humide**, le roc affleurant.

14° La limite de la **zone agricole permanente**.

15° Les phases de mise en œuvre du projet et l'échéancier de réalisation.

16° La date de préparation du plan, son titre, la direction du nord, l'échelle du plan ainsi que le nom et l'adresse de chaque professionnel qui a participé à sa préparation.

Le projet de morcellement peut couvrir deux ou plusieurs **terrains** qui forment un ensemble de **terrains** contigus. Dans ce cas, le plan doit fournir le nom et l'adresse de chaque propriétaire et montrer les limites de propriété. De plus, le projet de morcellement doit être approuvé par écrit par chaque propriétaire touché.

Le fonctionnaire désigné approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des **voies de circulation** prévues au plan d'urbanisme (règlement numéro 75-2004) et avec les prescriptions du présent règlement. Avant d'approuver le plan, le fonctionnaire désigné doit aussi obtenir l'accord du **Conseil** en ce qui concerne les **terrains** qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les **terrains** qui seraient cédés pour les **rues** et tout autre **terrain** qui serait cédé à la **municipalité**.

Une fois que le projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du **terrain** compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement n'engage pas le **Conseil** à accepter la cession des **terrains** identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des **terrains** identifiés comme **rues** ou de tout autre **terrain** dont la cession à la **municipalité** est prévue au projet de morcellement.

21. ZONE AGRICOLE PERMANENTE

À l'intérieur de la **zone agricole permanente**, un plan relatif à une **opération cadastrale** ne peut pas être approuvé à moins que le lotissement visé par ce plan n'ait fait l'objet :

1° d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;

2° d'une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission.

Le présent article s'applique dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

CHAPITRE 3
DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES

22. CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT IRREGULIER

Pour qu'un **lot irrégulier** soit considéré conforme aux exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions des **lots**, il faut pouvoir y inscrire entièrement un trapèze rectangle, c'est-à-dire un trapèze possédant deux angles droits, répondant aux caractéristiques suivantes :

1° la hauteur (H) du trapèze doit être placée dans le sens de la **largeur** du **lot** ;

2° la superficie du trapèze, donnée par la formule [(B1+B2) x H] / 2, doit être au moins égale à la superficie minimale prescrite ;

3° la hauteur (H) du trapèze doit être au moins égale à la **largeur** minimale prescrite;

4° la longueur moyenne des deux bases du trapèze, donnée par la formule [B1+B2] / 2, doit être au moins égale à :

a) 75% de la **profondeur** minimale prescrite, si le **lot** est visé seulement par l'article 27;

b) la **profondeur** minimale prescrite dans les autres cas.

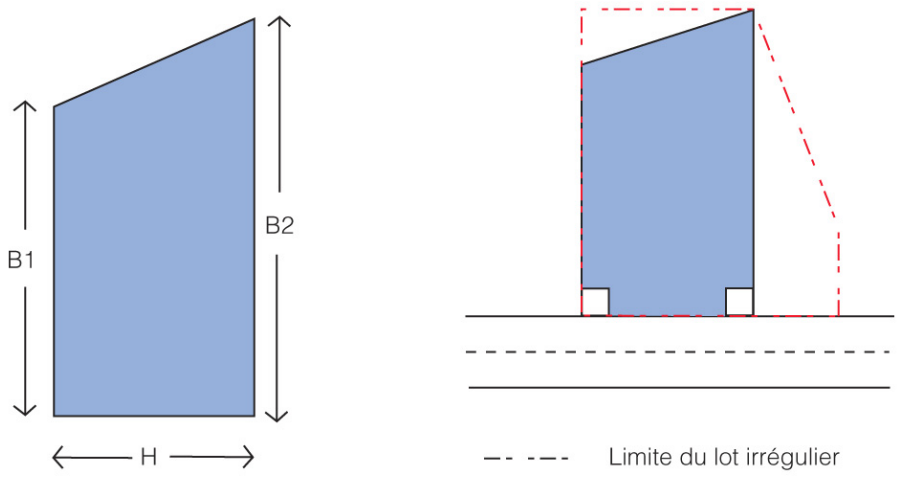

Illustration 1. Lot irrégulier.

23. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSEDE UNE EXTREMITE COURBEE

Lorsqu'un **lot** est borné par une ou plusieurs **rues** et que deux **lignes avant** de ce **lot** sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque **ligne de rue** est égale à la longueur de la ligne mesurée jusqu'au début de l'arc de cercle plus la longueur du prolongement rectiligne de la **ligne de rue** mesurée jusqu'au point d'intersection avec le prolongement rectiligne de l'autre **ligne de rue**.

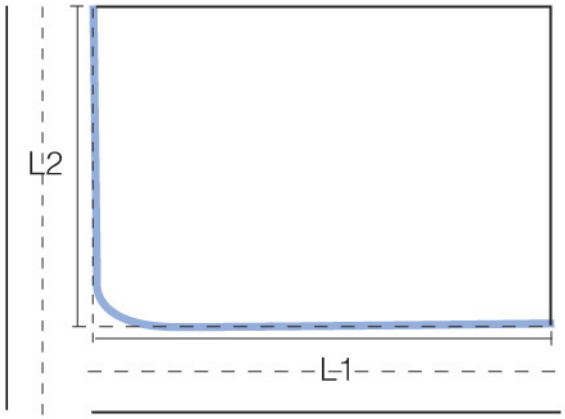

Illustration 2. Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.

24. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

Pour un **lot desservi** dont la **ligne avant** est concave en raison de la courbure de la **rue**, la **largeur** du **lot** mesurée le long de la **ligne avant** (L1) peut être réduite jusqu'à 50% de la **largeur** minimale prescrite, sans être inférieure à 5 m. Cependant, la **largeur** du **lot** (L2), mesurée le long d'une ligne parallèle à la **ligne avant** et située à la **marge avant** minimale (MAV) prescrite par le règlement de zonage numéro 77-2004, doit être conforme à la **largeur** minimale prescrite.

Pour un **lot partiellement desservi** ou **non desservi** dont la **ligne avant** est concave en raison de la courbure de la **rue**, la **largeur** du **lot** mesurée le long de **ligne avant** peut être réduite jusqu'à 60% de la **largeur** minimale prescrite.

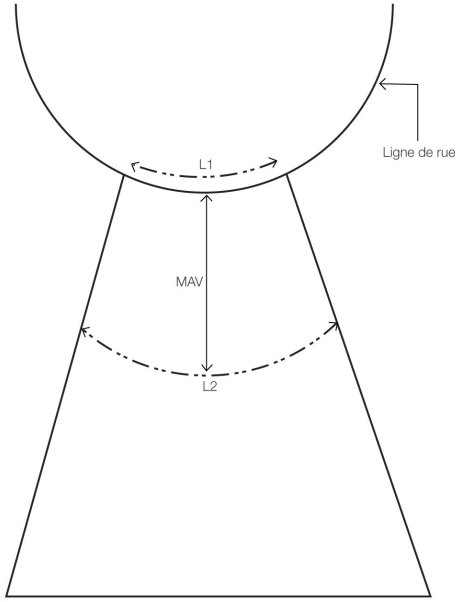

Illustration 3. Lot dont la ligne avant est concave.

25. LOT SITUE DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un **lot** se trouve 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 une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées applicables.

26. 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 prescriptions relatives aux dimensions et à la superficie minimales 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 prescriptions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un **lot**.

L'ensemble formé des **lots** qui résultent de l'**opération cadastrale** est réputé former un seul **lot** pour l'application de toutes les autres dispositions du présent règlement et pour l'application de toute disposition des autres **règlements d'urbanisme**.

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

26.1 LOT EN TERRITOIRE RENOVE (PRESOMPTION DE CONFORMITE) AJ. 273-2014 ART. 2

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par l'effet de la rénovation cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme ou bénéficiait de droits acquis au cadastre avant la rénovation cadastrale. »

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

27. LOTS DESSERVIS

Sous réserve de l'article 29, un **lot desservi** doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences prescrites par le présent règlement, lesquelles sont inscrites, pour chaque zone, dans les grilles de spécifications qui font partie du règlement de zonage numéro 77-2004, sous l'item « Terrain desservi (aqueduc et égout) ».

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de **lot**, l'**usage** pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

28. LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS

Sous réserve de l'article 29, un **lot partiellement desservi** ou **non desservi** doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies en fonction de l'**usage** pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé :

NORMES DE LOTISSEMENT – LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI				
Usage	**Lot partiellement desservi**		**Lot non desservi**	
	Largeur min.	Superficie min.	**Largeur** min.	Superficie min.
Usage du groupe « industriel (i) »	25 m	1 860 m^2	50 m	3 000 m^2
Usage du groupe « communautaire (p) »	25 m	2 500 m^2	50 m	3 000 m^2
Tout autre **usage**	25 m	1 500 m^2	50 m	3 000 m^2

29. LOTS A PROXIMITE DU LAC SAINT-PIERRE, DU FLEUVE SAINT-LAURENT, DES RIVIÈRES NICOLET ET NICOLET SUD-OUEST Rempl. 85-2004, art. 2

Malgré les articles 27 et 28, tout **lot** situé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100m) du fleuve Saint-Laurent et des rivières Nicolet et Nicolet Sud-Ouest ou à moins de trois cent mètres (300 m) du **lac Saint-Pierre**, distance mesurée à partir de la **ligne naturelle des hautes eaux**, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte :

NORMES DE LOTISSEMENT – LOT A PROXIMITE D'UN LAC OU COURS D'EAU			
Type de desserte	**Largeur** min.	**Profondeur** min.	Superficie min.
Lot desservi	Selon l'article 27	45 m	Selon l'article 27
Lot partiellement desservi :			
➢ **Lot riverain**	30 m	75 m	2 250 m^2
➢ Lot non-riverain	25 m	75 m	2 000 m^2
Lot non desservi	50 m	75 m	4 000 m^2

Un **lot** contigu à une **rue** qui existait le 2 octobre 1987 peut avoir une **profondeur** inférieure à la **profondeur** minimale prescrite au tableau lorsqu'une contrainte physique ou l'état du morcellement des terrains voisins ne permet pas d'atteindre la **profondeur** minimale prescrite.

Le présent article ne s'applique pas lorsqu'au moins 75% de la superficie du **lot** se trouve à l'extérieur de la bande de cent mètres (100 m) du fleuve Saint-Laurent et des rivières Nicolet et Nicolet Sud-Ouest ou de trois cent mètres (300 m) du **lac Saint-Pierre**.

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne naturelle des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent, des rivières Nicolet et Nicolet Sud-Ouest, ainsi que du lac Saint-Pierre est fixée à : Aj.244-2013, art.1

a) 45 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis;

b) 75 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis.

Les dispositions du quatrième alinéa ne s'appliquent pas à une rue donnant accès à un lac ou à un cours d'eau ou utilisée pour en permettre la traversée. Elles ne s'appliquent pas non plus à la section d'une route corrigeant le tracé d'une route existante le 28 mars 1983. Elles ne s'appliquent pas non plus à toute route qui prend source sur une route dérogatoire quant à la distance à respecter avec un cours d'eau seulement si cette nouvelle route s'éloigne du cours d'eau.

Pour le parachèvement d'un réseau routier existant avant le 28 mars 1983, il est possible de déroger aux distances à respecter entre le cours d'eau et la route dans la mesure où l'espace

compris entre la route et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'une construction. Dans ce contexte, la distance minimale exigée est de 15 mètres.

30. MORCELLEMENT NON SOUMIS A CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales prescrites aux articles 27, 28 et 29 ne s'appliquent pas à une **opération cadastrale** visée par le chapitre 4 ni à l'égard d'un **lot** qui est créé à l'une des fins suivantes :

1° Pour élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec (L.Q., 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.

2° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une **construction** d'un **service public** y compris un **bâtiment** dans la mesure où ce **bâtiment** n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire.

3° Pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel ou un cimetière. Mod. 294-2015, art. 3

4° Pour un lot créé à titre provisoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception provisoire est reconnue conforme que si la seconde opération intervient dans les six mois suivants la précédente et que les lots distincts résultants de l'opération finale sont tous conformes ou protégés par droit acquis. Un lot provisoire ne possède pas de droit à la construction. » Aj. 273-2014, art. 3

SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES

31. RESIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

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

1° elle rend un autre **lot** ou **terrain** non conforme aux exigences minimales du présent règlement.

2° elle laisse un résidu de **terrain** non conforme aux exigences minimales du présent règlement.

3° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre **lot** ou **terrain**.

4° elle rend une **construction** ou un **ouvrage** non conforme aux dispositions du règlement de zonage numéro 77-2004 ou du règlement de construction numéro 79-2004.

32. OPERATION CADASTRALE INTERDITE

Sous réserve du quatrième alinéa, dans la zone R03-304, située à l'intérieur d'une **zone à risque d'inondation** de récurrence 20 ans, toutes les **opérations cadastrales** sont prohibées. Rempl. 155-2009, art. 2a)

Dans les zones exposées aux glissements de terrain tel qu'identifiées à l'article 228.1 du règlement de zonage 77-2004, toutes les opérations cadastrales en vue de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire (sauf bâtiment accessoire sans fondations à usage résidentiel, bâtiment agricole et ouvrage agricole) ou d'un usage sans bâtiment ouvert au public (terrain de camping, de caravanage, etc.) sont prohibées, sauf dans la zone NA2. Aj. 130-2007, art. 6

En ce qui concerne les groupes d'usages h1, h2 et h3, toutes les opérations cadastrales ayant pour objet de fusionner des lots distincts sont en principe interdites. Toutefois, elles seraient permises dans le cadre d'un projet de construction ayant comme objectif d'augmenter la densité d'occupation du sol, soit, une augmentation du nombre de logement à construire. Aj.516-2025, art. 1

Toutes les opérations cadastrales peuvent être permises à la condition qu'une expertise géotechnique répondant aux exigences décrites dans le tableau de l'article 32.1, Cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain – Expertise géotechnique, soit présentée à l'appui d'une demande de permis. Aj. 130-2007, art. 6

Le présent article ne s'applique pas à une **opération cadastrale** de numérotation de **lot**, d'annulation ou de remplacement de numéro de **lot** en autant qu'il n'en résulte aucun nouveau **lot**.

32.1 CADRE NORMATIF RELATIF AU CONTRÔLE DE L'UTILISATION DU SOL DANS LES ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN – EXPERTISE GÉOTECHNIQUE

Le tableau suivant définit le contenu de l'étude géotechnique qui doit être présentée par le demandeur d'un permis de lotissement lorsque exigé dans les normes présentées à l'article 32.

FAMILLE	INTERVENTION	BUT	CONCLUSION	RECOMMANDATION
4	**LOTISSEMENT (SUBDIVISION DE LOT) EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL OU ACCESSOIRE** (SAUF BÂTIMENT ACCESSOIRE SANS FONDATIONS À USAGE RÉSIDENTIEL, BÂTIMENT AGRICOLE OU OUVRAGE AGRICOLE) **OU D'UN USAGE SANS BÂTIMENT OUVERT AU PUBLIC** (TERRAIN DE CAMPING, DE CARAVANAGE, ETC).	Évaluer les conditions actuelles de stabilité du site.	L'expertise doit statuer sur : • Le degré de stabilité actuelle du site ; • Les mesures préventives à prendre pour maintenir la stabilité du site. L'expertise doit confirmer que : • La construction de bâtiments ou d'un terrain de camping sur le lot est sécuritaire	L'expertise doit faire état des recommandations suivantes : • Les précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude.

Aj. 130-2007, art. 7

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS

33. TRACE DES RUES MONTREES AU PLAN D'URBANISME

Une **rue** ou un tronçon de **rue** visé par une **opération cadastrale** doit être compatible avec le tracé général montré au plan d'urbanisme (règlement numéro 75-2004), sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au plan d'urbanisme. Le statut de la **rue** projetée ou du tronçon de **rue** projeté doit respecter le statut de **rue locale**, **collectrice** ou **artérielle** lorsqu'un tel statut est indiqué au plan d'urbanisme.

34. TRACE DES RUES MONTREES AU PROJET DE MORCELLEMENT

Une **rue** ou un tronçon de **rue** visé par une **opération cadastrale** doit concorder avec le tracé montré dans le projet de morcellement approuvé conformément à l'article 20. La géométrie et les dimensions de cette **rue** ou de ce tronçon de **rue** doivent concorder avec celles montrées au projet de morcellement approuvé.

35. TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des **rues** doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des **rues** doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisant pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des **services publics**.

36. TRACE DES RUES EN FONCTION DES ZONES A RISQUE D'INONDATION

À moins d'une dérogation accordée par le ministre de l'Environnement et décrite à l'article 37, aucune **rue** ne peut être construite, en tout ou en partie, dans la partie d'une **zone à risque d'inondation** située sous le niveau de la cote de crue 20 ans.

Il est permis de construire une **rue** dans la partie d'une **zone à risque d'inondation** située au-dessus du niveau de la cote de crue 20 ans dans la mesure où le niveau de la chaussée est situé au-dessus de la cote de crue 100 ans.

37. DEROGATION A L'ARTICLE 36

Malgré l'article 36, les travaux suivants sont autorisés en vertu d'une dérogation accordée par le ministre de l'Environnement :

1° Élargissement, rehaussement et réalignement dans l'axe actuel de la rue du Phare, située dans le secteur du Port-Saint-François, dans la ville de Nicolet, rue identifiée par les numéros de **lots** 12-146 et 12-142. Aménagement d'un cercle de virée.

38. EMPRISE DES RUES

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

1° **Rue artérielle** : 25 m ;

2° **Rue collectrice** : 20 m ;

3° **Rue locale** : 15 m.

Malgré le premier alinéa, la largeur minimale de l'**emprise** d'un tronçon de **rue** qui prolonge une **rue** qui existait le *(inscrire ici la date d'entrée en vigueur du présent règlement)* est celle du tronçon existant à son point de jonction avec le nouveau tronçon.

39. GEOMETRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS

Dans toute la mesure du possible, 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 10° 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 une ligne courbée d'un rayon d'au moins 6 m.

La distance entre deux intersections successives sur une même **rue** doit être d'au moins 60 m, mesurée entre les lignes d'**emprise**. Cependant, sur une **rue artérielle**, la distance minimale entre deux intersections successives doit être d'au moins 120 m, mesurée entre les lignes d'**emprises**, si les deux **rues** successives qui font intersection avec la **rue artérielle** sont deux **rues collectrices**, deux **rues artérielles** ou une **rue collectrice** et une **rue artérielle**.

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.

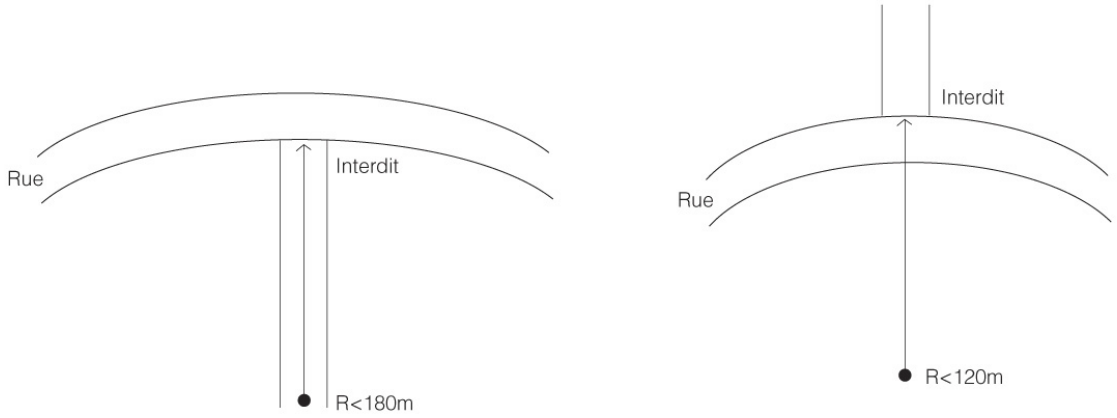

Illustration 4. Aménagement d'une intersection interdit.

40. VISIBILITE AUX INTERSECTIONS

La distance de visibilité à une intersection doit être :

1° D'au moins 60 m dans toutes les directions si au moins une des **rues** qui forment l'intersection a une largeur d'**emprise** égale ou supérieure à 20 m .

2° D'au moins 36,5 m dans toutes les directions si les **rues** qui forment l'intersection ont une largeur inférieure à 20 m.

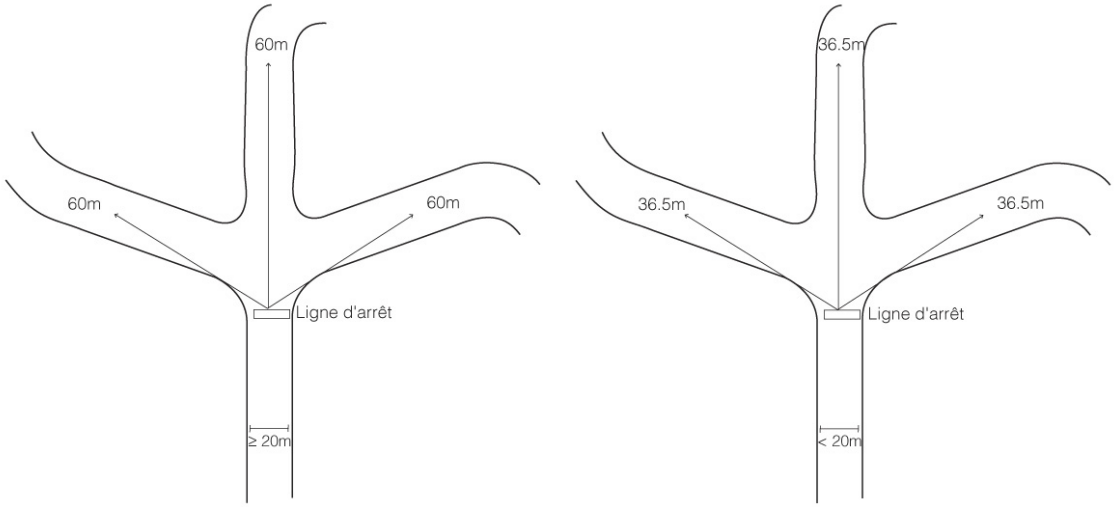

Illustration 5. Visibilité aux intersections.

41. RUE EN IMPASSE

Une **rue** peut se terminer en impasse. Le tronçon de **rue** en impasse doit se terminer par un rond de virage ayant une **emprise** d'un diamètre minimal de 36 m.

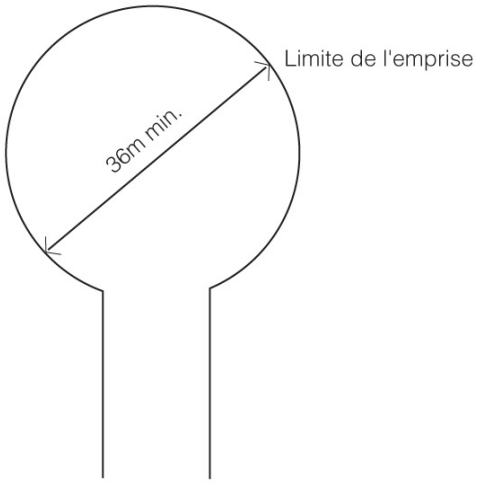

Illustration 6. Emprise d'un rond de virage.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse ne peut excéder 110 m. Cependant, la longueur du tronçon en impasse peut être augmentée jusqu'à 230 m si un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 3 m, mesurée entre les limites de l'emprise, relie la rue en impasse avec une autre rue. Ce sentier doit être localisé dans la section de rue excédant 110 m.

La longueur d'un tronçon de **rue** en impasse doit être mesurée depuis le centre du rond de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des **rues** qui forment l'intersection.

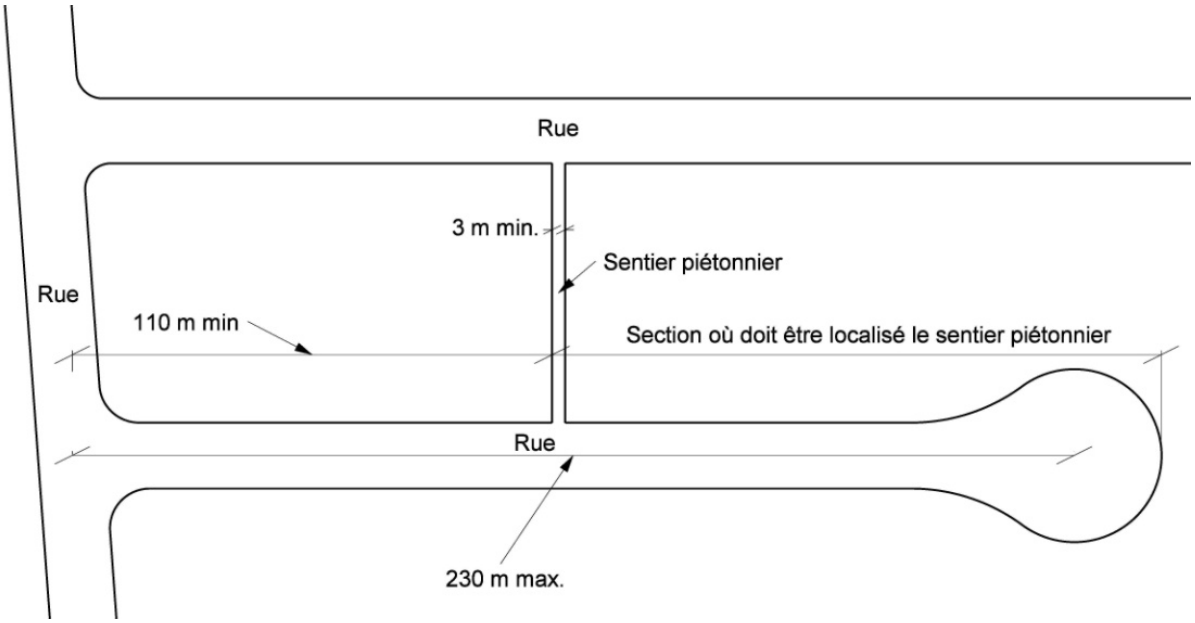

Illustration 7. Longueur d'un tronçon en impasse.

42. SENTIERS POUR PIETONS

Des sentiers pour piétons doivent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux **édifices publics**, aux parcs et aux terrains de jeux. L'**emprise** d'un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de 3 m.

43. ORIENTATION DES LOTS

À l'intérieur d'un **périmètre d'urbanisation**, les **lignes latérales** des **lots** doivent être perpendiculaires à la ligne de la **rue**, sauf dans le cas d'un **lot** situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe.

Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des **lots** ou de dégager une perspective, les **lignes latérales** peuvent être obliques par rapport à la **ligne de rue**. En aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des **lots** originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la **ligne de rue**.

44. RUES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre la limite de l'**emprise** d'une **rue** et la **ligne naturelle des hautes eaux** d'un **cours d'eau** ou d'un lac est fixée à :

3° 45 m si les **terrains** situés entre la **rue** et la **ligne naturelle des hautes eaux** sont desservis.

4° 75 m si les **terrains** situés entre la **rue** et la **ligne naturelle des hautes eaux** sont **partiellement desservis** ou **non desservis**.

Cette disposition ne s'applique pas à une **rue** donnant accès à un lac ou un **cours d'eau** ou utilisée pour en permettre la traversée.

CHAPITRE 5
COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

45. APPLICATION DU PRESENT CHAPITRE

Le présent chapitre s'applique uniquement lorsque l'**opération cadastrale** est également visée par l'article 20. Il s'applique sans égard au fait que l'**opération cadastrale** vise un seul, plusieurs ou la totalité des **lots** projetés qui sont ou qui doivent être compris dans le projet de morcellement.

46. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION

Sous réserve de l'article 48, et à moins qu'une compensation anticipée ait été effectuée conformément à l'article 50, le propriétaire d'un **terrain** visé par un plan relatif à une **opération cadastrale**, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du **Conseil** exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la **municipalité** un **terrain** d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du **terrain** visé par le plan relatif à l'**opération cadastrale** et qui, de l'avis du **Conseil**, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;

2° verser à la **municipalité** un montant en argent équivalant à 10% de la valeur du **terrain** visé par le plan relatif à l'**opération cadastrale** ;

3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la **municipalité** une partie de **terrain** qui, de l'avis du **Conseil**, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la **municipalité** un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un **terrain** doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du **terrain** et la **municipalité**.

Dans le cas du paragraphe 3° du premier alinéa, la somme de la valeur de la partie de **terrain** cédée à la **municipalité** et du montant versé en argent doit équivaloir à 10% de la valeur du **terrain** visé par le plan relatif à l'**opération cadastrale**.

Dans le cas des paragraphes 1° et 3° du premier alinéa, la **municipalité** peut convenir avec le propriétaire que la cession de **terrain** ou l'engagement à céder le **terrain** porte sur un

terrain autre que le **terrain** visé par le plan relatif à l'**opération cadastrale** et qui est situé dans les limites du territoire de la **municipalité**. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la **municipalité** et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

47. SURFACES EXCLUES DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du **terrain** visé par le plan relatif à l'**opération cadastrale**, au sens de l'article 46, il faut soustraire toute partie de **terrain** destinée à être cédée à la **municipalité**, y compris l'**emprise** de toute **rue** ou de tout sentier piétonnier.

48. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES MOD. 330-2016, ART. 6

L'ARTICLE 46 NE S'APPLIQUE PAS A L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF A L'UNE DES OPERATIONS CADASTRALES SUIVANTES :

1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de **lots** n'entraînant aucune augmentation du nombre de **lots** ;

2° l'identification cadastrale d'un **terrain** déjà construit et adjacent à une **rue** existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du **terrain** ;

3° l'identification cadastrale d'un **terrain** à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement ou en vertu d'exigences aux mêmes fins comprises dans un règlement antérieur ;

4° l'identification d'un lot projeté sur lequel se trouve un bâtiment principal, lequel bâtiment principal est inscrit au rôle d'évaluation foncière de la Ville lors de la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale; Rempl. 346-2017, art. 2)

5° toutes les opérations cadastrales relatives à un lot situé à l'intérieur de la zone agricole protégée au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P41.1); Rempl. 346-2017, art. 2)

6° une opération cadastrale de type cadastre vertical identifiant un bâtiment existant ou l'une ces parties, réalisée dans le cadre d'une déclaration de copropriété faite en vertu du Code civil du Québec;

7° une division créant un lot provisoire; Rempl. 346-2017, art. 2)

8° toutes les opérations cadastrales relatives à un lot situé à l'intérieur de zones de contraintes telles les zones inondables, d'embâcles, exposées aux glissements de terrain ou de milieux humides interdisant les ouvrages ou constructions tels

qu'identifiés aux annexes D, E et G du règlement de zonage 77-2004. Aj. 337-2017, 3.b) Rempl. 346-2017, art. 2)

49. ETABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 46, la valeur du **terrain** est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'**opération cadastrale** par la **municipalité**. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1° Si, à la date applicable, le **terrain** faisant l'objet de l'**opération cadastrale** constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*.

2° Si le **terrain** faisant l'objet de l'**opération cadastrale** ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la **municipalité**, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

50. COMPENSATION ANTICIPEE

Le propriétaire d'un **terrain** visé par un projet de morcellement soumis aux exigences du présent chapitre peut, par anticipation, céder à la **municipalité** l'ensemble des **terrains** destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le **terrain** compris dans le projet de morcellement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la compensation en argent pour tout le **terrain** compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites à l'article 46, à céder l'ensemble des **terrains** destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le **terrain** compris dans le projet de morcellement, globalement ou selon des étapes convenues avec la **municipalité**, il est réputé avoir versé une compensation anticipée en **terrains**.

La compensation par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute **opération cadastrale** préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un **terrain** compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la compensation en argent pour l'ensemble du **terrain** compris dans le projet de morcellement, la valeur de ce **terrain** correspond à la somme de la valeur de chaque **lot** projeté compris dans le projet de morcellement, laquelle doit être établie en appliquant les règles établies aux articles 47 et 49. Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur des **lots** projetés est la date de réception du projet de morcellement.

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

51. DEFINITION D'UN LOT DEROGATOIRE

Un **lot** dérogatoire est un **lot** dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

52. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DEROGATOIRE

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

53. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DEROGATOIRE

Un **lot** dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'**agrandissement** n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du **lot** ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du **lot**.

Un **lot** dérogatoire peut être agrandi même si l'**agrandissement** n'a pas pour effet de rendre la superficie du **lot** conforme aux prescriptions du présent règlement.

Les dispositions du premier et du deuxième aliéna ne s'appliquent pas : Aj.244-2013, art.2

1. Aux terrains visés par les articles 54, 55 et 56

2. Aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées lorsque ces usages ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

3. À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives.

4. À une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci.

54. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une **opération cadastrale** à l'égard d'un **terrain** qui, le 28 mars 1983, ne forme pas un **lot** distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce **terrain** ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des **lots**, si :

1° Le **terrain** est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date.

2° La superficie et les dimensions du **terrain** lui permettaient de respecter les prescriptions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé.

3° Un seul **lot** résulte de l'**opération cadastrale** sauf si le **terrain** est compris dans plusieurs **lots** originaires, auquel cas un seul **lot** par **lot** originaire résulte de l'**opération cadastrale**.

55. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une **opération cadastrale** à l'égard d'un **terrain** qui, le 28 mars 1983, ne forme pas un **lot** distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce **terrain** ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des **lots**, si :

1° à cette date, le **terrain** était l'assiette d'une **construction** érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis.

2° un seul **lot** résulte de l'**opération cadastrale** sauf si le **terrain** est compris dans plusieurs **lots** originaires, auquel cas un seul **lot** par **lot** originaire résulte de l'**opération cadastrale**.

Le droit prévu au présent article persiste même si la **construction** est détruite par un sinistre après le 28 mars 1983.

56. PRIVILEGE AU CADASTRE A LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

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

1° immédiatement avant cette acquisition, le **terrain** avait une superficie et des dimensions conformes aux prescriptions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une **opération cadastrale** en vertu des articles 54 ou 55.

2° un seul **lot** résulte de l'**opération cadastrale** sauf si le **terrain** est compris dans plusieurs **lots** originaires, auquel cas un seul **lot** par **lot** originaire résulte de l'**opération cadastrale**.

SECTION 2 : DISPOSITION FINALE

57. ENTREE EN VIGUEUR

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