

MUNICIPALITÉ DE PIEDMONT

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

<u>RÈGLEMENT NUMÉRO</u>	759-07
Projet de règlement	: 1 ^{er} octobre 2007
Assemblée de consultation	: 29 octobre 2007
Avis de motion	: 1 ^{er} octobre 2007
Adopté le règlement	: 5 novembre 2007
Entrée en vigueur	: 18 janvier 2008
Modifié	: juillet 2008
Mise à jour	: janvier 2010

Attendu que le schéma d'aménagement et de développement est entré en vigueur le 25 octobre 2005;

Attendu que le conseil municipal a deux ans pour adopter un nouveau plan d'urbanisme et un nouveau règlement d'urbanisme conformes au schéma;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné à une séance du Conseil tenue le 1^{er} octobre 2007;

En conséquence : Qu'il soit statué et ordonné par le Conseil de la municipalité de Piedmont, et qu'il soit, par conséquent, résolu d'adopter le règlement de lotissement suivant :

TABLE DES MATIÈRES

<u>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS LÉGALES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES</u>	1
1.1 DISPOSITIONS LÉGALES	1
1.1.1 Règlement remplacé	1
1.1.2 Entrée en vigueur	1
1.1.3 Territoire assujetti	1
1.1.4 Validité	1
1.2 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	2
1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
1.3.1 Le fonctionnaire désigné	3
1.3.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	3
1.4 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
1.4.1 Interprétation du texte	3
1.4.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles	3
1.4.3 Document de renvoi	4
1.4.4 Terminologie	4
<u>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS TECHNIQUES</u>	4
2.1 TRACÉ DE RUE	4
2.1.1 Tracé de rue en fonction de la nature du sol	4
2.1.2 Courbe de raccordement des intersections	4
2.1.3 Cul-de-sac	4
2.1.4 Rue privée	4
2.1.5 Accès le long du corridor de la route 117	5
2.2 ÎLOT, LOT, SENTIER POUR PIÉTONS ET SERVITUDE	5
2.2.1 Largeur d'un îlot	5
2.2.2 Longueur d'un îlot	5
2.2.3 Orientation d'un îlot	5
2.2.4 Orientation d'un lot	5
2.2.5 Dimension d'un lot	6
2.2.5.1 Superficie, frontage et profondeur d'un lot	6
2.2.5.2 Profondeur d'un lot de forme irrégulière	7
2.2.5.3 Frontage d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe	7
2.2.5.4 Largeur d'un lot situé sur la ligne intérieure d'une courbe	7
2.2.5.5 Frontage d'un lot de forme irrégulière	8
2.2.5.6 Lot situé sur deux zones différentes au plan de zonage	8
2.2.6 Sentier pour piétons, droit de passage et servitude	8
2.2.7 Poste d'essence	8

2.3	CESSION SUR LES PARCS ET ESPACES NATURELS	9
2.3.1	Obligation de céder une superficie de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs et d'espaces naturels	9
2.4	OPÉRATION CADASTRALE SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE	10
2.5	LOT ET TERRAIN DÉROGATOIRES ET DROIT ACQUIS	10
2.5.1	Droits acquis au lotissement et agrandissement de lot	10
2.5.2	Construction sur un lot enclavé	10
2.6	PERMIS DE LOTISSEMENT	11

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS LÉGALES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS LÉGALES

Le présent règlement est cité sous le titre de "Règlement de lotissement".

1.1.1 Règlement remplacé

Tous les règlements ou toute partie de règlement régissant le lotissement dans la municipalité sont remplacés à toutes fins que de droit par le présent règlement. Sont plus particulièrement remplacés par le présent règlement: le règlement numéro 301-89, ainsi que ses amendements. Est aussi remplacée toute autre disposition incompatible ayant actuellement vigueur et effet.

1.1.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

1.1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

1.1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci est ou doit être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.2 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Le Conseil autorise, de façon générale, le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites contre tout contrevenant à une disposition du présent règlement et autorise, en conséquence, le fonctionnaire désigné à délivrer un constat d'infraction utile à cette fin ;

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 500 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 600 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale ;

1. D'une amende minimum de 700 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de 800 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale ;
2. L'amende maximale qui peut être imposée est de 1 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale ;
3. Pour une récidive, l'amende maximale est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction conformément au présent article.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Le fonctionnaire désigné

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à un fonctionnaire désigné dont le titre est l'inspecteur en bâtiment. Sa nomination et son traitement, s'il y a lieu, sont fixés par résolution du Conseil. Le directeur du service de l'urbanisme et/ou un inspecteur adjoint peuvent aider ou remplacer l'inspecteur en bâtiment.

1.3.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les fonctions et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont ceux établis par l'article 1.3.2 du règlement relatif aux permis et aux certificats d'autorisation numéro 758-07 et ses amendements.

1.4 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.4.1 Interprétation du texte

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième la section de ce chapitre, le troisième la sous-section et le quatrième, l'article de la sous-section en question. L'article peut lui-même être subdivisé en paragraphe et tout paragraphe peut être subdivisé à son tour en alinéas et sous-alinéas. A titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme ci-après:

- 3. Chapitre
- 3.5 Section
- 3.5.1 Sous-section
- 3.5.1.6 Article
- 3.5.1.6.1 Paragraphe

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Toutes dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international SI.

1.4.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles, et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.4.3 Document de renvoi

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur de ce règlement.

1.4.4 Terminologie

Les expressions, les termes et les mots ont le sens et l'application que leur attribut la section 1.5 du règlement de zonage numéro 757-07 et ses amendements.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS TECHNIQUES

2.1 TRACE DE RUE

2.1.1 Tracé de rue en fonction de la nature du sol

Le tracé d'une collectrice, d'une distributrice et d'une rue locale publique et privée ne doit pas être aménagé dans une tourbière, un terrain marécageux, un terrain instable et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulements et aux affaissements. Le tracé doit respecter les boisés et les rangées d'arbres. Une distance minimale de soixante (60) mètres doit être conservée entre l'emprise d'une rue et la ligne naturelle de tout cours d'eau ou lac; s'il y a des services d'aqueduc et d'égout sanitaire, cette distance peut être portée à quarante-cinq (45) mètres.

Ces distances peuvent être inférieures lorsqu'il s'agit d'un raccordement de rue existante ou que la construction d'une rue aux distances requises ne peut être effectuée en raison de conditions de sol ou topographies particulières. Toutefois, ces distances ne peuvent en aucun cas être inférieures à quinze (15) mètres.¹

2.1.2 Courbe de raccordement des intersections

Une courbe de raccordement minimale aux intersections doit être de:

1. Trente (30) mètres de rayon lors de la rencontre de deux (2) collectrices;
2. Douze (12) mètres de rayon lors de la rencontre d'une collectrice et d'une distributrice ;
3. Douze (12) mètres de rayon lors de la rencontre de deux (2) distributrices ;
4. Six (6) mètres de rayon lors de la rencontre d'une (1) rue locale et de toute route, voie ou rue.

2.1.3 Cul-de-sac

La longueur minimale d'un cul de sac est de cinquante (50) mètres à partir de l'intersection des rues jusqu'au bout du rond point.

¹ Ajout par le règlement 759-01-08, juillet 2008

2.1.4 Accès privé

La largeur minimale de l'emprise asphaltée d'un accès dans un projet intégré doit être de six (6) mètres.

2.1.5 Accès le long du corridor de la route 117

La construction d'un accès à la route 117 doit respecter les dispositions suivantes :

1. La distance entre deux accès privés doit être d'un minimum de cent (100) mètres ;
2. La distance entre un accès privé et une intersection doit être d'un minimum de cinquante (50) mètres ;
3. La distance entre deux intersections de nouvelles rues doit être d'un minimum de cinq cent (500) mètres.

2.2 ÎLOT, LOT, SENTIER POUR PIÉTONS ET SERVITUDE

2.2.1 Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot est déterminée par les dispositions concernant la superficie d'un lot, à la grille des "usages et normes" en annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage 757-07 et ses amendements.

2.2.2 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à soixante-quinze (75) mètres ni supérieure à trois cent soixante (360) mètres.

Dans le cas de forte pente, la longueur d'un îlot peut être portée à quatre cent cinquante (450) mètres, en autant qu'il soit rattaché cadastralement à une ou des rues existantes ou projetées jusqu'aux lotissements limitrophes.

La longueur maximale de l'îlot peut être portée à cinq cent cinquante (550) mètres si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de quatre (4) mètres est prévu pour permettre un accès direct à une rue voisine, et en autant qu'un lot soit rattaché cadastralement à une ou des rues existantes ou projetées jusqu'aux lotissements limitrophes.

2.2.3 Orientation d'un îlot

L'orientation d'un îlot adjacent à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefour sur cette route.

2.2.4 Orientation d'un lot

Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser une superficie de lot, de dégager une perspective ou dans le cas d'un parc de maisons mobiles, ou d'un développement comportant une marge latérale nulle, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue.

2.2.5 Dimension d'un lot

2.2.5.1 Superficie, frontage et profondeur d'un lot

La superficie, le frontage et la profondeur d'un lot doivent être conformes aux dispositions de la « grille des usages et normes » en annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage 757-07 et à ses amendements.

Cependant, tout terrain situé à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cent (300) mètres d'un lac doit respecter les dispositions suivantes :

	Superficie minimale	Largeur moyenne minimale	Profondeur moyenne minimale
Terrain non desservi	4 000 m ²	50 m	60 m
Terrain partiellement desservi	2 000 m ²	25 m	60 m
Terrain desservi			45 m

Tout terrain dont la pente est située entre quinze (15%) pour cent et vingt-cinq (25%) pour cent où est projetée la construction doit respecter les dispositions suivantes :

Terrain à moins de 100 m. d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	Superficie minimale	Largeur moyenne minimale	Profondeur moyenne min.
Terrain non desservi	5 000 m ²	50 m	60 m
Terrain partiellement desservi	2 500 m ²	25 m	60 m
Terrain à plus de 100 m. d'un cours d'eau ou à plus de 300 m. d'un lac			
Terrain non desservi	4 000 m ²	50 m	60 m
Terrain partiellement desservi	2 000 m ²	25 m	60 m

2.2.5.2 Profondeur d'un lot de forme irrégulière

La profondeur des lots de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à concurrence de quinze pour cent (15%) de la profondeur minimale prévue à la « grille des usages et normes » à l'annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et ses amendements. Toutefois, la profondeur du lot ne doit jamais être moindre que vingt-cinq (25) mètres pour un terrain desservi ou partiellement desservi. Dans le cas d'un terrain non desservi la profondeur minimale est de quarante cinq (45) mètres.

De plus, la norme de superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue à la « grille des usages et normes » à l'annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et à ses amendements.

Dans le cas d'un terrain situé :

1. Entre un lac ou un cours d'eau et une rue publique ou privée existante au 7 décembre 1983 ;
2. Entre deux rues publiques ou privées existantes au 7 décembre 1983 ;
3. Entre un lot et une rue publique ou privée existante au 7 décembre 1983,

les dispositions relatives à la profondeur moyenne minimale ne s'appliquent pas pour les terrains lotis ou décrits par tenants et aboutissants à cette date.

2.2.5.3 Frontage d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe

Le frontage d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur ou égal à quatre-vingt-dix (90) degrés peut être diminué à la ligne de l'emprise de la rue jusqu'à cinquante pour cent (50%) du frontage minimal prévu à la « grille des usages et normes » à l'annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et à ses amendements. Toutefois, la largeur arrière de ce lot doit être augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la « grille des usages et normes » à l'annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et à ses amendements et que la largeur arrière soit au moins égale au frontage avant requis.

2.2.5.4 Largeur d'un lot situé sur la ligne intérieure d'une courbe

La largeur d'un lot situé sur la ligne intérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur ou égal à quatre-vingt-dix (90) degrés peut être diminuée jusqu'à cinquante (50%) pour cent à la ligne arrière du lot, pourvu que le frontage avant de ce lot soit augmenté afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la « grille des usages et normes » à l'annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et à ses amendements.

2.2.5.5 Frontage d'un lot de forme irrégulière

Le frontage d'un lot de forme irrégulière peut être diminué à la ligne d'emprise de la rue jusqu'à cinquante pour cent (50%) du frontage minimal. Toutefois, la largeur arrière de ce lot doit être augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la « grille des usages et normes » à l'annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et à ses amendements.

2.2.5.6 Lot situé sur deux zones différentes au plan de zonage

Un lot situé sur deux zones différentes au plan de zonage de l'annexe A-1, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et ses amendements, dans lesquelles les exigences relatives à la superficie minimale et aux dimensions minimales des lots sont différentes, doit respecter les exigences les plus strictes.

2.2.6 Sentier pour piétons, droit de passage et servitude

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de six (6) mètres doivent être prévus pour faciliter, tant du point de vue économique qu'esthétique, l'écoulement dans les réseaux d'alimentation en eau, réseaux d'égouts et la circulation des piétons.

De plus, la distance minimale pour l'implantation d'un bâtiment principal et/ou accessoire à partir des réseaux d'alimentation en eau, des réseaux d'égouts, doit être égale à la profondeur de la conduite avec un dégagement minimum de quatre (4) mètres.

Doivent également être prévus, les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires du point de vue économique pour les fins publiques tels que, réseaux d'alimentation en eau, réseaux d'égouts, installations de transport d'énergie et de transmission des communications. La largeur doit être conforme aux exigences de la municipalité selon le service d'utilité public concerné.

2.2.7 Poste d'essence

La superficie minimale d'un terrain pour l'implantation d'un nouveau bâtiment dont l'usage est un « poste d'essence » ou d'un bâtiment existant dont l'usage est un « poste d'essence », comprenant ces usages complémentaires, est de mille cinq cent (1 500) mètres carrés. Le frontage minimal du terrain doit être de quarante (40) mètres et la profondeur minimale de trente (30) mètres.

Les normes de lotissement s'appliquent aussi lorsque l'usage « poste d'essence » fait partie intégrante d'un centre commercial. Elles sont calculées en plus des dimensions nécessaires pour le centre commercial.

2.3 CESSION POUR LES PARCS ET ESPACES NATURELS

2.3.1 Obligation de céder une superficie de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs et d'espaces naturels

Lors de toute opération cadastrale, les propriétaires doivent céder à la municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, à des fins de parcs, et d'espaces naturels :

1. Une superficie de terrain de dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs et de protection d'espaces naturels ou ;
2. Une somme représentant dix pour cent (10%) de la valeur du terrain compris dans le plan, ou ;
3. Une partie en terrain et une partie en argent qui de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs et de protection d'espaces naturels ou ;
4. Un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le plan déposé pour approbation et qui, de l'avis du conseil et du propriétaire, convient pour l'établissement de parcs et de protection d'espaces naturels.

La valeur du terrain compris dans le plan est calculée selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation, multipliée par le facteur établi du rôle conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une unité d'évaluation, la valeur est établie au frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Le produit du paiement mentionné aux points 2 et 3, doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, ou d'espaces naturels et les terrains cédés à la municipalité en vertu de la présente sous-section ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou d'espaces naturels.

La municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente sous-section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou d'espaces naturels et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'opération cadastrale à des fins agricoles sur une terre en culture.

2.4 OPÉRATION CADASTRALE SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE

- a) Une contribution pour fins de parcs ou d'espaces naturels, telle que décrite à l'article 2.3 du présent règlement, est exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement, en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale;
- b) Dans le cas où le lot distinct résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale et d'un terrain visé par le paragraphe a) qui précède, la contribution n'est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation cadastrale.

2.5 LOT ET TERRAIN DÉROGATOIRES ET DROIT ACQUIS

2.5.1 Droits acquis au lotissement et agrandissement de lot

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain bénéficiant d'un droit acquis prescrit en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de même que pour un terrain visant la présence ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou tout autre service d'utilité publique, ainsi que pour une rue publique ou privée ou tout autre service public requis par un organisme public.

Un permis autorisant une opération cadastrale peut être délivré dans le cas d'une augmentation de la superficie et des dimensions d'un terrain existant le 7 décembre 1983, de manière à réduire l'écart entre celle-ci et la superficie et les dimensions requises par le présent règlement ou encore dans le cas d'une parcelle non destinée à recevoir une construction principale même si sa superficie et ses dimensions sont moindres que celles prévues à la section précédente.

2.5.2 Construction sur un lot enclavé

Un permis de construction, pour la construction d'un bâtiment principal et ses bâtiments ou constructions accessoires, peut être émis selon les prescriptions du règlement relatif aux permis et aux certificats d'autorisation numéro 758-07 et ses amendements, pour un terrain qui n'est pas adjacent à une rue publique si ledit terrain satisfait aux conditions suivantes :

1. Le terrain enclavé n'est pas desservi par un bâtiment principal et accessoire;
2. La superficie du terrain est conforme aux dimensions établies à la « grille des usages et normes » en annexe A-2, faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 757-07 et ses amendements;
3. Le terrain doit former un lot distinct sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles du Code Civil à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
4. L'accès au terrain depuis une rue publique se fait par une rue privée enregistrée comme telle ou par un droit de passage dûment enregistré en faveur dudit terrain, sans considération de largeur de ladite rue privée ou dudit droit de passage et sans considération du nombre de terrains desservis par ladite rue ou ledit droit de passage.

- Cette rue privée ou ce droit de passage doit être officiel et enregistrée dans un acte notarié ou autre document légal à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
5. Un seul bâtiment principal résidentiel peut être construit par terrain enclavé;
 6. Toutes les prescriptions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme sont respectées.

2.6 PERMIS DE LOTISSEMENT

Le fonctionnaire désigné ne peut émettre un permis de lotissement que si les conditions suivantes sont respectées :

1. Le propriétaire a payé en entier les taxes municipales qui sont exigibles à l'égard de l'immeuble ou du terrain compris dans la demande;
2. Le fonctionnaire désigné a reçu copie de la résolution du conseil approuvant la demande lorsqu'elle est soumise à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architectural ;
3. Le fonctionnaire désigné a reçu copie de la résolution du conseil approuvant la demande de dérogation mineure lorsqu'elle est nécessaire pour approuver la demande de permis de lotissement ;
4. Une entente a été conclue relativement au règlement numéro 646-03 sur les ententes avec les promoteurs et sur les ententes relatives à l'exécution et au financement de travaux municipaux et ses amendements, si nécessaire ;
5. Une autorisation d'accès ou un avis fourni par le ministère des Transports est déposé pour tous projets de lotissement à moins de deux cent cinquante (250) mètres de la route 117 et pour tous projets d'accès direct à la route 117 ;
6. Le terrain doit être adjacent à une rue publique ou privée existante ou projetée ;
7. La cession du terrain ou le paiement en argent nécessaire pour fins de parcs et d'espaces naturels a été effectué ;
8. Le conseil a approuvé le plan de lotissement lorsqu'il comprend une nouvelle rue, un nouveau sentier ou un nouveau parc ;
9. Les voies de circulation et les espaces verts à conserver pour un projet intégré doivent être identifiés sur le site et approuvés par le fonctionnaire désigné ;
10. Un engagement du propriétaire a été déposé afin de céder gratuitement l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques, ainsi que les infrastructures d'aqueduc et d'égout.