



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

N° 151-2005

Entrée en vigueur : le 25 août 2005

Mise à jour administrative : 19 juin 2024

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1. TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT.....	1
1.2. PERSONNES ET TERRITOIRES ASSUJETTIS	1
1.3. DATE D'ADOPTION	1
1.4. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR	1
1.5. RÈGLES D'INTERPRÉTATION	1
1.5.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE	1
1.5.2. NUMÉROTATION DU RÈGLEMENT	2
1.5.3. TERMINOLOGIE.....	2
1.6. VALIDITÉ.....	2
CHAPITRE 2 PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT.....	1
2.1. OBLIGATION DE L'APPROBATION.....	1
2.2. OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES.....	1
2.3. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION CADASTRALE.....	2
2.3.1. CLASSIFICATION ET TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION.....	2
2.3.2. DIMENSIONS DES RUES ET SENTIERS PIÉTONNIERS.....	2
2.3.3. CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE VOIE DE CIRCULATION	2
2.3.4. CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC OU TERRAIN DE JEUX OU SENTIER MULTIFONCTIONNEL.....	2
2.3.4.1. Cession de terrain ou versement d'une somme d'argent	2
2.3.4.2. Cas d'exception.....	3
2.3.5. PROJET DE LOTISSEMENT PORTANT SUR UN TERRAIN PLUS LARGE.....	3
2.4. CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION.....	4
CHAPITRE 3 VOIES DE CIRCULATION.....	1
3.1. EMPRISE	1
3.1.1. RÈGLE GÉNÉRALE.....	1
3.1.2. CAS D'EXCEPTION	1
3.2. INTERSECTION DES RUES	2
3.2.1. ANGLE.....	2
3.2.2. RAYONS	2
3.2.3. TRONÇON RECTILIGNE AUX INTERSECTIONS	2
3.2.4. INTERSECTION DANS UNE COURBE	2
3.2.5. DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS.....	2
3.3. CUL-DE-SAC.....	2
3.4. LONGUEUR MAXIMALE DES ÎLOTS EN ZONE RÉSIDENTIELLE.....	3
3.5. SENTIER PIÉTONNIER.....	3
3.6. DISTANCE DES COURS DEAU	3
CHAPITRE 4 SUPERFICIE ET DIMENSION DES TERRAINS.....	1
4.1. RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	1

4.2.	TERRAIN DESSERVI PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	1
4.2.1.	ZONE RÉSIDENTIELLE	1
4.2.1.1.	Dimensions et superficies minimales	1
4.2.1.2.	Exception pour certaines zones.....	2
4.2.1.3.	Terrain créé lors du prolongement d'une rue.....	2
4.2.2.	ZONE AUTRE QUE RÉSIDENTIELLE	2
4.3.	TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI	3
4.4.	TERRAIN RIVERAIN OU LOCALISÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN	4
4.5.	EXCEPTIONS	5
4.5.1.	OPÉRATIONS CADASTRALES NON SOUMISES À CERTAINES NORMES MINIMALES.....	5
4.5.2.	JUGEMENT EN BORNAGE	6
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS TRANSITOIRES.....	1
5.1.	APPLICATION	1
5.2.	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	1
5.3.	MODIFICATION À UN LOT DÉROGATOIRE.....	1
CHAPITRE 6	CONTRAVENTION, PÉNALITÉS ET RECOURS	1
6.1	DISPOSITIONS PÉNALES	1
6.2.	AUTRES RECOURS.....	1
6.3.	CONSTATS D'INFRACTION.....	1
CHAPITRE 7	DISPOSITIONS FINALES.....	1
7.1.	REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS.....	1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1. TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre « Règlement de lotissement » et porte le numéro 151-2005.

1.2. PERSONNES ET TERRITOIRES ASSUJETTIS

L'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Saint-Georges est assujéti au présent règlement.

Sur ce territoire, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.3. DATE D'ADOPTION

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Georges a adopté le présent règlement le 11 juillet 2005.

1.4. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement est entré en vigueur le 25 août 2005.

1.5. RÈGLES D'INTERPRÉTATION

1.5.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le titre et le texte, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

1.5.2. NUMÉROTATION DU RÈGLEMENT

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, les articles, les paragraphes, les sous-paragraphes et les alinéas du texte du règlement est le suivant:

1.....(CHAPITRE).....
1.1.....(ARTICLE).....
.....
..... (alinéa).....
.....
1.1.1.....(ARTICLE).....
1.1.1.1.....(article).....
1°..... (paragraphe)
a) (sous-paragraphe).....

1.5.3. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le règlement numéro 150-2005 intitulé «Règlement de zonage» s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.6. VALIDITÉ

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Georges décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

CHAPITRE 2 PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

[r. 913-2024, 19-06-2024]

2.1. OBLIGATION DE L'APPROBATION

Toute opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, une correction, un ajout de lots, un remplacement de numéro de lots, doit au préalable être soumise pour approbation à l'inspecteur sous forme de plan-projet de lotissement, que l'opération cadastrale prévoie ou non des rues.

2.2. OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

Les opérations cadastrales suivantes sont prohibées :

- 1° Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain, sauf si cette opération cadastrale résulte d'une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ;
- 2° Toute opération cadastrale ayant pour effet de morceler une emprise ferroviaire ;
- 3° Toute opération cadastrale sur un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité, à moins que ce terrain fasse l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ou d'une déclaration de conformité en vertu de l'article 2.4 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains. Le permis ne peut être émis que si la demande est accompagnée d'un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 31.42 de cette loi établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou de la déclaration de conformité;
- 4° Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec le tracé projeté d'une autoroute, d'une artère principale, d'une collectrice ou d'un pont projeté prévu au plan d'urbanisme ;
- 5° Toute opération cadastrale compromettant la construction d'une autoroute, d'une artère principale, d'une collectrice ou d'un pont projeté au plan d'urbanisme.

2.3. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION CADASTRALE

2.3.1. CLASSIFICATION ET TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

Le réseau municipal de voies de circulation est ordonné et classifié suivant les catégories suivantes et toute rue apparaissant sur un plan-projet doit être classifiée suivant une de ces catégories :

- 1 Rue locale ;
- 2 Rue collectrice ;
- 3 Artère principale ;
- 4 Rue privée.

2.3.2. DIMENSIONS DES RUES ET SENTIERS PIÉTONNIERS

Toute opération cadastrale relative aux rues et aux sentiers piétonniers est prohibée si elle ne concorde pas avec les dimensions prévues au présent règlement.

La Ville se réserve le droit d'exiger toute rue, sentier piétonnier et servitude dont elle a besoin avant l'approbation d'une opération cadastrale.

2.3.3. CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE VOIE DE CIRCULATION

Avant l'approbation d'une opération cadastrale, le propriétaire du terrain visé par un plan-projet de lotissement doit s'engager à céder à la Ville, l'emprise des voies de circulation destinées à être publiques, les servitudes, sentiers piétonniers, parcs, bassins de rétention et autres équipements publics.

2.3.4. CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC OU TERRAIN DE JEUX OU SENTIER MULTIFONCTIONNEL

2.3.4.1. Cession de terrain ou versement d'une somme d'argent

À l'intérieur du périmètre urbain et des îlots déstructurés, le propriétaire du terrain visé par un plan-projet de lotissement doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la ville, à des fins de parc, de terrain de jeux ou de sentier multifonctionnel une superficie de terrain égale à 10 % du terrain compris dans le plan-projet.

Toutefois, pour les terrains de moins de 5 000 m² avant subdivision dans les secteurs desservis et pour les terrains de moins de 15 000 m² avant subdivision dans les secteurs partiellement ou non desservis, la contribution est de 2,5 %.

Le terrain ainsi cédé doit être situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un sentier multifonctionnel.

Au lieu de cette superficie de terrain, la ville peut également :

- 1° Exiger du propriétaire le paiement d'une somme n'excédant pas dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan.

Toutefois, pour les terrains de moins de 5000 m² avant subdivision dans les secteurs desservis et pour les terrains de moins de 15 000 m² avant subdivision dans les secteurs partiellement ou non desservis, la contribution est de 2,5 %.

- 2° Ou, selon les proportions qu'elle détermine, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

2.3.4.2. Cas d'exception

L'obligation de céder gratuitement un terrain ou de verser une somme d'argent pour l'établissement de parc ou de terrain de jeux ne s'applique pas :

- 1° Si l'opération cadastrale consiste en une annulation, une correction ou un remplacement de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pouvant être construits ;
- 2° Dans les parcs industriels appartenant à la Ville ;
- 3° Si l'opération cadastrale vise uniquement l'implantation d'une infrastructure d'utilité publique ;
- 4° Si l'opération cadastrale ne crée aucun nouveau lot à construire ou si elle vise à un créer un seul.

2.3.5. PROJET DE LOTISSEMENT PORTANT SUR UN TERRAIN PLUS LARGE

La présentation d'un plan-projet de lotissement portant sur un territoire plus grand que le terrain visé par une opération cadastrale et appartenant au requérant est obligatoire lorsque nécessaire pour vérifier la conformité du plan-projet avec les règlements d'urbanisme, le plan d'urbanisme et le plan directeur des réseaux.

2.4. CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par l'inspecteur devient nulle et sans effet lorsque l'une des conditions suivantes se présente :

- 1° Le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources n'est pas conforme au plan approuvé ;
- 2° Le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement dans les douze (12) mois de la date de son approbation.

[r.913-2024, (19-06-2024)]

CHAPITRE 3 VOIES DE CIRCULATION

[r.913-2024, (19-06-2024)]

3.1. EMPRISE

3.1.1. RÈGLE GÉNÉRALE

Toute rue prévue à un plan-projet de lotissement doit faire l'objet d'un lot distinct et respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise suivante :

LARGEUR D'EMPRISE		
Catégorie de rue	Minimum (mètres)	Maximum (mètres)
Rue locale	15	18
Rue collectrice	18	22
Artère	20	Aucun
Rue privée dans un projet d'ensemble	9,45	12
Rue privée	12	18
Rue privée – zone RB-144	7.5	18

Toutefois, lors de la création d'une voie de circulation, la Ville se réserve le droit d'exiger une dimension supérieure ou inférieure aux normes pour des raisons d'ordre technique.

3.1.2. CAS D'EXCEPTION

Les largeurs d'emprise ne s'appliquent pas au prolongement d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont l'emprise ne serait pas conforme aux normes exigées, et ce jusqu'à la prochaine intersection de rue de ce prolongement.

Dans la mesure du possible ce prolongement doit être fait de la même largeur que la portion de rue existante jusqu'à la prochaine intersection de rue.

Les largeurs d'emprise ne s'appliquent pas à une rue ou une route visant à permettre le raccordement de deux tronçons amorcés avant le 22 mars 1984, dont l'emprise actuelle est inférieure à la norme prescrite.

Les largeurs d'emprise ne s'appliquent pas dans le cas où l'étroitesse d'un lot ne permet pas la subdivision de terrains bâtissables d'une profondeur conforme aux normes édictées, l'emprise pourra être diminuée à un minimum de douze mètres (12m).

3.2. INTERSECTION DES RUES

3.2.1. ANGLE

L'intersection de rues doit se faire, autant que possible, avec un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°), mais ne doit jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°) ni supérieur à cent cinq degrés (105°).

3.2.2. RAYONS

Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe d'au moins six mètres (6 m) de rayon.

Toutefois, la Ville se réserve le droit d'exiger une dimension supérieure ou inférieure aux normes pour des raisons d'ordre technique.

3.2.3. TRONÇON RECTILIGNE AUX INTERSECTIONS

Les premiers 25 m d'une rue locale et d'une rue privée mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise doivent être rectilignes.

3.2.4. INTERSECTION DANS UNE COURBE

Aucune intersection ne peut être localisée du côté intérieur d'une courbe dont le rayon est inférieur à cent quatre-vingt mètres (180 m).

3.2.5. DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

Pour chaque côté d'une rue locale, la distance minimale entre deux intersections est de 60 m mesurée à partir de l'axe des rues les plus rapprochées.

3.3. CUL-DE-SAC

Une rue de type cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 27 m. Toutefois, dans la zone RB-144, le diamètre minimal d'un cercle de virage est de 16 m.

Une rue de type cul-de-sac dans une zone résidentielle doit avoir une longueur maximale de 250 m, incluant le cercle de virage

Toutefois, une rue locale en cul-de-sac peut se terminer par une aire de virage lorsqu'il a été décrété par résolution que le prolongement de cette rue n'est pas requis pour le développement futur du secteur et que l'aménagement de l'aire de virage est accepté par le conseil municipal en remplacement d'un cercle de virage.

Cette disposition doit viser à créer au maximum un seul terrain constructible.

3.4. LONGUEUR MAXIMALE DES ÎLOTS EN ZONE RÉSIDENTIELLE

La longueur maximale d'un îlot est de 500 m.

3.5. SENTIER PIÉTONNIER

La largeur minimale d'un sentier piétonnier est de trois mètres et demi (3,5 m) ; lorsque le terrain a été cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la largeur minimale peut être de trois mètres (3 m).

3.6. DISTANCE DES COURS DEAU

Dans un secteur desservi, l'emprise de toute nouvelle rue doit être distante d'au moins quarante-cinq mètres (45 m) de la ligne des hautes eaux de tout lac et cours d'eau assujetti et de soixante-quinze mètres (75 m) dans les secteurs non desservis et partiellement desservis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° S'il s'agit d'une rue conduisant à un débarcadère, à un pont ou à tout autre ouvrage permettant de traverser le lac ou le cours d'eau ;
- 2° S'il s'agit de la correction du tracé d'une rue existante avant le 22 mars 1984 et permettant de rendre conforme cette portion de rue ;
- 3° À un chemin forestier ou de ferme si les terrains sur lesquels ils sont implantés n'ont pas fait l'objet d'un lotissement.

[r.913-2024, (19-06-2024)]

CHAPITRE 4 SUPERFICIE ET DIMENSION DES TERRAINS

[r.913-2024, (19-06-2024)]

4.1. RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

La superficie et les dimensions minimales de largeur et de profondeur des terrains applicables à toute nouvelle opération cadastrale pour fins de construction sont indiquées aux tableaux qui suivent.

Dans le cas d'un terrain ayant une ligne avant courbe, la largeur minimale normalement mesurée sur la ligne avant peut être mesurée à une profondeur de six mètres (6m) de la ligne de rue.

4.2. TERRAIN DESSERVI PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

4.2.1. ZONE RÉSIDENTIELLE

4.2.1.1. Dimensions et superficies minimales

TERRAIN DESSERVI DANS UNE ZONE RÉSIDENTIELLE					
TYPE D'OCCUPATION	Largeur (m)		Profondeur (m)	Superficie (m ²)	
	terrain intérieur	terrain d'angle		terrain intérieur	terrain d'angle
Unifamilial isolé	16,5	19,5	27	495	585
Unifamilial jumelé ou isolé en marge latérale zéro ou d'un mètre	14,0 ⁽¹⁾	14,5 ⁽²⁾	27	378 ⁽³⁾	392 ⁽⁴⁾
Unifamilial en rangée	5,5	12,0	27	165	360
Bifamiliale isolée	16,5	19,5	27	495	585
Bifamiliale jumelée	14,0	14,5	27	378	392
Trifamiliale isolée	18,0	21,0	27	540	630
Multifamiliale et maison de chambres et pension	22,0	24,0	27	660	720
Maison mobile	14,0	17,5	27	420	525
Projet d'ensemble résidentiel	15,0	18,5	---	5000	5000
Autre	15,0	18,5	27	450	555

⁽¹⁾ 10.8 m pour un terrain résultant de la subdivision d'un terrain construit ou cadastré au 22 juin 2009.

- (2) 11.25 m pour un terrain résultant de la subdivision d'un terrain construit ou cadastré au 22 juin 2009.
- (3) 360 m² pour un terrain résultant de la subdivision d'un terrain construit ou cadastré au 22 juin 2009.
- (4) 375 m² pour un terrain résultant de la subdivision d'un terrain construit ou cadastré au 22 juin 2009.

4.2.1.2. Exception pour certaines zones

Malgré les dispositions précédentes, la superficie et les dimensions minimales des terrains dans ces zones sont les suivantes :

	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m ²)
Zone RB-529	28	60	1 680
Zone RB-828	Voir article 4.2.1.1	26	Voir article 4.2.1.1
Zone RB-144	10	26	270
Zone RB-444	Voir article 4.2.1.1.	20	Voir article 4.2.1.1.

4.2.1.3. Terrain créé lors du prolongement d'une rue

Lors du prolongement d'une rue présentant des terrains ayant une profondeur inférieure aux normes exigées, les profondeurs des terrains créés pourront être inférieures au minimum exigé aux conditions suivantes :

- 1° que ces profondeurs ne soient pas inférieures à celles des terrains existants ;
- 2° que le tracé de la rue soit corrigé le plus rapidement possible pour atteindre des terrains d'une profondeur conforme.

La largeur et la superficie des terrains créés devront respecter les minimums exigés.

4.2.2. ZONE AUTRE QUE RÉSIDENTIELLE

Pour toute zone autre que résidentielle, la superficie et les dimensions minimales d'un terrain desservi sont indiquées dans le tableau suivant :

TERRAIN DESSERVI DANS UNE ZONE AUTRE QUE RÉSIDENTIELLE					
Zone	Largeur(m)		Profondeur (m)	Superficie (m²)	
	terrain intérieur	terrain d'angle		terrain intérieur	terrain d'angle
IA, IB, IC	35	35	---	---	---
ID	40	40	30	1200	1200
PB-119	80	80	50	10 000	10 000
Projet d'ensemble autre que résidentiel	15	18.5	---	5000	5000
Toute autre zone	15	18.5	30	450	555
AG-977	30	30	Voir article 4.2.1.1.	Voir article 4.2.1.1.	Voir article 4.2.1.1.

4.3. TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI

La superficie et les dimensions minimales sont indiquées au tableau suivant :

TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT			
Type de terrain	Largeur minimale ⁽¹⁾	Profondeur minimale	Superficie minimale
Terrain non desservi	50 m ⁽²⁾	----	3000 m ²
Terrain partiellement desservi	25 m ⁽²⁾	----	1500 m ²

TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT			
Type de terrain	Largeur minimale ⁽¹⁾	Profondeur minimale	Superficie minimale
¹ Ne s'applique pas dans le cas d'un terrain enclavé ou d'une partie de terrain enclavé qui ne respectait pas cette largeur minimale le 22 mars 1984. ² Dans le cas d'un terrain adjacent à un cercle de virage et dont 50% et plus de la ligne avant est formée par l'arc de cercle, cette largeur peut être mesurée à vingt-six mètres (26 m) de la ligne avant en autant que la largeur mesurée sur la ligne avant soit d'au moins six mètres (6 m).			

4.4. TERRAIN RIVERAIN OU LOCALISÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

La superficie et les dimensions minimales d'un terrain localisé dans la bande de terre qui s'étend à partir de la ligne naturelle des hautes eaux vers l'intérieur des terres sur une profondeur de 300 m dans le cas d'un lac et de 100 m dans le cas d'un cours d'eau sont indiquées au tableau suivant :

TERRAIN RIVERAIN OU LOCALISÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN			
Type de terrain	Largeur ⁽¹⁾	Profondeur ⁽²⁾	Superficie
Terrain non desservi	50 m	75 m	4000 m ²
Terrain partiellement desservi	30 m	75 m	2000 m ²
Terrain desservi	voir normes générales	45 m	voir normes générales

TERRAIN RIVERAIN OU LOCALISÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN			
Type de terrain	Largeur ⁽¹⁾	Profondeur ⁽²⁾	Superficie
<p>(1) Ne s'applique pas lorsque le terrain ou une partie du terrain était enclavé au 22 mars 1984.</p> <p>(2) La profondeur minimale ne s'applique pas lorsque le terrain est situé entre une rue existante au 22 mars 1984 et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. Cependant, la superficie minimale requise devra être respectée ainsi que la bande de protection riveraine.</p>			

Un terrain dont la superficie est comprise à plus de 50% à l'intérieur d'un corridor riverain est réputé riverain.

Le corridor riverain s'applique à tous les lacs et uniquement aux cours d'eau suivants : rivières Chaudière, Famine, du Loup et Pozer et ruisseaux d'Ardoise, Cumberland, Stafford et Patrick.

4.5. EXCEPTIONS

4.5.1. OPÉRATIONS CADASTRALES NON SOUMISES À CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions de terrain prescrites aux articles précédents ne s'appliquent pas à l'égard des terrains créés à l'une des fins suivantes :

- 1° Pour élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu du Code civil du Québec ;
- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel ;
- 3° Pour l'implantation d'un réseau d'aqueduc et d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou d'une rue ;
- 4° Pour un terrain destiné à recevoir un bâtiment d'utilité publique.
- 5° Pour la subdivision d'un terrain suite à une décision ou à un avis de conformité rendu en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*. Cette exception est applicable uniquement pour un terrain comportant un bâtiment existant au 25 août 2005 et ce, lorsqu'il est impossible de se conformer.

Toutefois, les dispositions provinciales dans un lieu soumis à des contraintes pour des raisons de sécurité publique, environnementales, de bien-être général (rive, zone inondable, forte pente, éboulis, ...) devront être respectées en tout temps.

4.5.2. JUGEMENT EN BORNAGE

Un terrain résultant d'un bornage à l'amiable ou d'un jugement en bornage rendu par un tribunal du Québec peut faire l'objet d'un permis de lotissement lorsque la demande de permis vise l'exécution du jugement rendu même si une telle exécution a pour effet de :

- 1° Créer un terrain ne respectant pas les dimensions minimales exigées en vertu du présent règlement ;
- 2° Rendre non conforme l'implantation d'un bâtiment principal ou complémentaire ;
- 3° Rendre non conforme l'implantation d'une construction ou d'un équipement accessoire.

Dans ce cas, le recours au processus de dérogation mineure n'est pas requis, le jugement rendu faisant foi de la réglementation dorénavant applicable.

[r. 913-2024, 19-06-2024]

5.1. APPLICATION

Pour tous les lots existants avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement, une dimension ou une superficie différant de 5% ou moins par rapport à une norme fixée par le présent règlement est réputée conforme au règlement.

5.2. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Tout agrandissement d'un lot dérogatoire est prohibé si l'opération cadastrale a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire de toute construction ou de tout terrain.

5.3. MODIFICATION À UN LOT DÉROGATOIRE

Une modification à la largeur, à la profondeur ou à la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée si au moins une des conditions suivantes est respectée:

- 1° Cette modification n'accroît pas le caractère dérogatoire du lot et n'a pas pour effet de rendre un autre terrain ou construction dérogatoire ou d'en accroître le caractère dérogatoire ;
- 2° La modification fait suite à un bornage légal d'un lot ;
- 3° La modification est due à une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

[r.230-2007 (20-06-2007)]

[r.540-2014 (12-08-2014)]

CHAPITRE 6 CONTRAVENTION, PÉNALITÉS ET RECOURS

6.1 DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement pour laquelle aucune autre peine n'est prévue commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende de 250 \$ s'il s'agit d'une personne physique et de 500 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

Dans tous les cas, l'amende pour une deuxième infraction à la même disposition commise dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du défendeur est le double de l'amende prévue pour une première infraction.

L'amende pour toute autre infraction subséquente est fixée au double de l'amende précédente, sans toutefois pouvoir excéder 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique et 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

L'exécution du jugement envers le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions des règlements d'urbanisme et de procéder aux travaux requis, le cas échéant.

Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée et l'amende pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais mentionnés au présent article comprennent, dans tous les cas, les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

[\[r. 785-2020,17-11-2020\]](#)

6.2. AUTRES RECOURS

Les recours prévus à l'article précédent ne limitent en aucune façon tout autre recours que possède la Ville de Saint-Georges pour faire respecter sa réglementation dont les procédures en démolition, en injonction et autres.

6.3. CONSTATS D'INFRACTION

Les inspecteurs en bâtiment et les procureurs de la municipalité sont les fonctionnaires désignés autorisés à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction relative au présent règlement.

[\[r. 785-2020,17-11-2020\]](#)

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

7.1. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements de lotissement indiqués ci-après ainsi que leurs amendements :

- Le règlement numéro 67-91 de l'ancienne Ville de Saint-Georges ;
- Le règlement numéro 396-90 de l'ancienne municipalité d'Aubert-Gallion ;
- Le règlement numéro 263-90 de l'ancienne municipalité de la Paroisse de Saint-Georges Est ;
- Le règlement numéro 168-90 de l'ancienne municipalité de Saint-Jean-de-la-Lande.

7.2. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la Ville de Saint-Georges,
Le 11 juillet 2005.

Roger Carette, Maire

Jean M^c Collough, Greffier