

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

29 JUIN 2007

Comprend les règlements d'amendement :

496 (maj Novembre 2008)

514 (maj Août 2010)

#2011-477-A (maj Juin 2011)

2011-477-B, #2012-477-C (maj Mai 2012)

#2012-477-D (maj Mars 2013)

#2014-477-E (maj Décembre 2015)

2015-477-F et 628 (maj Juillet 2017)

641, 645, 659 (maj Mars 2019)

674, 477-2019-A, 477-2019-B, 477-2019-C (maj Mai 2020)

<p>Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.</p>

MUNICIPALITÉ DE SAINT-DENIS-DE-BROMPTON

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
<i>Section I : Dispositions déclaratoires.....</i>	<i>4</i>
TITRE.....	4
TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	4
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	4
TABLEAUX, CROQUIS, SCHÉMAS DIVERS	4
<i>Section II : Dispositions interprétatives.....</i>	<i>4</i>
SYSTÈME DE MESURE	4
DIVERGENCES ENTRE LE TEXTE, UN TABLEAU OU UN PLAN.....	5
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	5
CHAPITRE II	9
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	9
APPLICATION DU RÈGLEMENT	9
INFRACTION ET PÉNALITÉ	9
RÉCIDIVE	10
RECOURS CIVILS.....	10
FRAIS	10
CHAPITRE III.....	11
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION	
CADASTRALE	11
PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	11
TAXE MUNICIPALE.....	11
ENGAGEMENT À CÉDER L'ASSIETTE DES VOIES PUBLIQUES	11
PLAN DE MORCELLEMENT.....	11
PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	12
MODIFICATION D'UN TERRAIN CONSTRUIT	15.1
DÉROGATIONS SUR LES PROPRIÉTÉS CONTIGUES	15.1
CHAPITRE IV	15
NORMES DE LOTISSEMENT	15
VOIE DE CIRCULATION	15
SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS	18
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS	
ACQUIS	22
ENTRÉE EN VIGUEUR	24
ANNEXES.....	25
LOT INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR, ANGLE D'INTERSECTION	26
SCHÉMA DES LIGNES DE LOT	27

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DENIS-DE-BROMPTON**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance régulière du conseil de Ville tenue à l'hôtel de ville, le 10 septembre 2007, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers : Ghislain Laroche, Kurt Serreyn, Jean-Luc Beauchemin et la conseillère Lyse Rouillard, formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire, Mike Doyle

RÈGLEMENT # 477

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Denis-de-Brompton a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier, d'abroger ou de remplacer un règlement concernant le lotissement sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir de remplacer son règlement de lotissement dans le cadre d'une révision de son plan d'urbanisme au-delà du 5^e anniversaire de l'entrée en vigueur de ce dernier (1991);

CONSIDÉRANT QU' il est nécessaire de procéder à des modifications pour fins de concordance au schéma d'aménagement révisé entré en vigueur ce 9 août 2002 ainsi qu'aux règlements d'amendement entrés en vigueur en date de juin 2007;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».	TITRE	1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Corporation municipale.	TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	2
Toute disposition contraire au présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	3
Sans restreindre la généralité du 1 ^{er} alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement n ^o 181 et ses amendements.	TABLEAUX, CROQUIS, SCHÉMAS DIVERS	4
Les tableaux, croquis ou schémas suivants sont ajoutés en annexe à la fin du présent règlement pour en faire partie intégrante : Annexe : schéma des lignes de lots; Annexe : lot extérieur et intérieur, angle d'intersection; Annexe : les rues sans issue.		

Section II : Dispositions interprétatives

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).	SYSTÈME DE MESURE	5
---	--------------------------	----------

**DIVERGENCES ENTRE
LE TEXTE, UN
TABLEAU OU UN
PLAN**

6

En cas d'incompatibilité entre le texte, un tableau, un plan ou toute autre forme d'expression, le premier a préséance sur le suivant.

**DÉFINITIONS
SPÉCIFIQUES**

7

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent.

« **Angle d'intersection** » : Angle formé dans une courbe par la rencontre des 2 axes centraux de la rue (voir annexe lot intérieur et extérieur, angle d'intersection).

« **Cours d'eau** » : Tout cours qui s'écoule dans un lit avec un débit ou régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception d'un fossé de voie publique ou privée, d'un fossé mitoyen et d'un fossé de drainage. Les cours d'eau montrés sur le plan de zonage sont indiqués à titre informatif seulement.

Règlement 2011-477-B

« **En rangée (habitation)** » : Habitation dont deux murs latéraux sont communs à des habitations adjacentes. L'habitation à chaque extrémité est aussi considérée comme une habitation en rangée aux fins du présent règlement.

« **Fossé de drainage** » : Dépression en long creusée dans le sol utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation, qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

Règlement 2011-477-B

« **Fossé de voie publique ou privée** » : Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique ou privée. Une voie publique ou privée comprend notamment une route, un chemin, une rue, une ruelle, une voie piétonnière, une cyclable ou ferrée.

Règlement 2011-477-B

Règlement 2011-477-B

« **Fossé mitoyen** » : Dépression en long creusée dans le sol, servant de ligne séparatrice entre voisins, au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec qui se lit comme suit : tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. Il peut également obliger son voisin à faire sur la ligne séparatrice, pour moitié ou à frais communs, ou ouvrage de clôture servant, à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux.

« **Lac** » : Sont considérés comme lac tous les lacs identifiés au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

« **Largeur** » : Distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur la ligne avant. Dans le cas des lots ou terrains situés le long du côté extérieur d'une courbe, la largeur se mesure entre les lignes latérales d'un lot ou terrain à la marge de recul avant minimale prévue au règlement de zonage. dans le cas de lots ou terrains non desservis, la largeur mesurée sur la ligne avant ne pourra, en aucun cas, être inférieure à 30,5 m.

« **Ligne arrière** » : Ligne délimitant le lot ou terrain et située à l'opposé de la ligne avant dans le cas où il n'y a pas plus d'une rue (voir annexe schéma des lignes de lot).

« **Ligne avant** » : Ligne située en front du lot ou terrain et coïncidant avec la limite de l'emprise d'une rue, route ou chemin (voir annexe schéma des lignes de lot).

« **Ligne latérale** » : Ligne joignant la ligne arrière d'un lot ou terrain avec la ligne avant ou, dans le cas d'un lot ou terrain délimité par plus d'une rue, toute ligne délimitant le terrain et qui n'est pas une ligne avant (voir annexe schéma des lignes de lot).

« **Ligne naturelle des hautes eaux** » : Ligne se situant :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où la végétation arbustive s'arrête en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont.

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer, la ligne naturelle des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit : si l'information est disponible, la ligne naturelle des hautes eaux se situe à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1°.

« **Lot** » : Fond de terre désigné sur un plan de cadastre et déposé en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., C-1) ou de l'article 3043 du Code civil.

« **Lot ou terrain de coin** » : Lot ou terrain situé à l'intersection de deux rues ou plus, lesquelles à leur point de rencontre forment un angle ne dépassant pas 135°.

« **Lot ou terrain intérieur** » : Lot ou terrain autre qu'un lot de coin.

« **Lot ou terrain intérieur d'une courbe** » : Lot ou terrain situé dans la partie concave d'une courbe de rue (annexe lot intérieur et extérieur, angle d'intersection).

« **Lot ou terrain extérieur d'une courbe** » : Lot ou terrain situé dans la partie convexe d'une rue (annexe lot intérieur et extérieur, angle d'intersection).

« **Lot ou terrain riverain** » : Lot ou terrain situé sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau.

« **Plan de morcellement** » : Plan donnant une représentation graphique du ou des lots faisant l'objet de

l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources.

« **Profondeur moyenne** » : Profondeur calculée par la moyenne entre les lignes latérales et la médiane. Les lignes latérales doivent être perpendiculaire à la rue avec une tolérance de 25° (dans une courbe perpendiculaire à la radiale).

« **Rue (route et chemin) publique numérotée** » : Au sens du présent règlement, sont reconnues comme telles les rues, routes et chemins numérotés par le ministère des Transports.

« **Rue (route et chemin) privée** » : Désigne toute portion de l'espace servant à la circulation de véhicules, de propriété privée, et reconnue par résolution adoptée par le Conseil comme rue, route ou chemin privé.

« **Rue (route et chemin) publique** » : Désigne toute portion de l'espace servant à la circulation de véhicules, de propriété fédérale, provinciale ou municipale.

« **Terrain** » : Fonds de terre décrit par un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 2174b et 2175 du Code civil du Bas-Canada ou l'article 3043 du code civil du Québec, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux, et formant un ensemble foncier d'un seul bloc appartenant à un même propriétaire.

« **Unité foncière vacante** » : Signifie sans résidence ou chalets et n'inclut pas un abri sommaire, bâtiments résidentiels accessoires, bâtiments agricoles ou bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels. **Règlement 2011-477-B**

« **Usage** » : Les fins pour lesquelles un lot ou terrain est employé, occupé ou destiné à être employé ou occupé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT

8

L'application du présent règlement est confiée à l'officier municipal.

Règlement 628

Les inspecteurs portant les titres suivants sont considérés comme officier municipal :

- 1° Inspecteur municipal /Urbanisme et environnement;
- 2° Inspecteur municipal / Environnement;
- 3° Inspecteur municipal / Voirie;
- 4° Inspecteur municipal / Traitement des eaux.

Le conseil peut à tout moment, par résolution ou par règlement, nommer tout autre personne à titre d'officier municipal pour l'application du présent règlement.

L'officier municipal est autorisé à visiter et à examiner, entre 7h et 19h, toutes propriétés mobilières et immobilières, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toutes maisons, tous bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est exécuté. Les propriétaires, locataires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices, sont obligés de recevoir l'officier municipal et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ

9

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1° Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 100\$ et d'une amende maximale de 1 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 300\$ et l'amende maximale de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 800\$ et l'amende maximale est de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

2° Si le contrevenant est une personne morale:

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 200\$ et d'une amende maximale de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 600\$ et l'amende maximale de 3 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 500\$ et l'amende maximale est de 4 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RÉCIDIVE 10

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 11

Malgré les articles qui précèdent, la Municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 12

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

	PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	13
Le propriétaire de terrains doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'officier municipal un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au Ministère des Ressources Naturelles division du cadastre.	Règlement 628	
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.	TAXE MUNICIPALE	14
Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder à la Municipalité l'assiette de ces voies de circulation à la demande de celle-ci.	ENGAGEMENT À CÉDER L'ASSIETTE DES VOIES PUBLIQUES	15
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre qu'agricole en vertu du décret de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.	PLAN DE MORCELLEMENT	16

**PARCS, TERRAINS DE
JEUX ET ESPACES
NATURELS**

17

1° Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, visant la création de plus de 2 lots ou de moins de 2 lots re-subdivisibles en vertu du présent règlement, le propriétaire doit:

Règlement 477-2019-B

- a) S'engager à céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10% de la superficie du site et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou;

Règlement 645

- b) Verser une somme égale à 10% de la valeur du site ou;

Règlement 645

- c) S'engager à la fois à céder un terrain et à verser une somme dont la valeur totale est égale à 10% de la valeur du site;

Règlement 645

- d) Le conseil décide dans chaque cas laquelle des obligations mentionnées aux paragraphes a), b) ou c), s'applique.

Règlement 496

1.1° Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, visant la création de plus de 2 lots ou de moins sur un même site, non re-subdivisibles en vertu du présent règlement, le propriétaire doit verser une somme égale à 10% de la valeur du site.

Règlement 477-2019-B

1.2° Les paragraphes 1 et 1.1 ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

Règlement 477-2019-B

- a) Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou le remplacement d'un numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) Une opération cadastrale à l'intérieur d'une zone agricole sauf s'il s'agit d'un morcellement dans un ilot déstructuré;

- c) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par la suite de la modification de ses limites;
- d) Lorsque l'opération cadastrale envisagée vise à modifier les limites d'un lot dérogoire pour le rendre conforme au présent règlement;
- e) Une opération cadastrale portant sur des terrains sous l'égide de la municipalité.

2° Calcul de la superficie ou de la valeur:

- a) Est incluse dans le calcul la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement et ce, incluant les rues;
- b) N'est pas incluse dans le calcul toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
- c) L'établissement de la valeur du site visé par l'opération cadastrale est effectué à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;
- d) Le rôle d'évaluation foncière de la municipalité est utilisé pour établir la valeur du site à être cédé lorsque ce site constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.Q.R., chapitre F-2.1);
- e) Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière

- f) d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;
- g) Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont payés par le propriétaire.

Pour l'application des sous-paragraphe précédents, le terrain à être cédé doit faire partie du site.

Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie de la municipalité.

Une entente conclue en vertu du l'alinéa précédent prime toute règle de calcul prévue au présent article ainsi que tout maximum prévu. Les conditions de l'entente sont déterminées dans un protocole d'entente entre la municipalité et le cédant.

3° Fonds spécial

Un terrain cédé en application de l'article précédent ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application de l'article précédent ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parc ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espace naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

**MODIFICATION D'UN
TERRAIN CONSTRUIT** **18**

Tout terrain construit ayant des dimensions et une superficie égale ou moindre que celles prescrites au présent règlement ne peut être modifié de façon à augmenter la dérogation. Tout terrain construit, ayant des dimensions et une superficie supérieure à celles prescrites au présent règlement, peut être modifié. Toutefois, ces modifications ne peuvent rendre la partie du terrain sur lequel se situe le bâtiment dérogatoire au présent règlement et au règlement de zonage.

**DÉROGATIONS SUR
LES PROPRIÉTÉS
CONTIGUES** **19**

Sans limiter la portée de l'article 18, comme condition supplémentaire préalable à l'acceptation d'un plan d'opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit s'assurer que l'opération cadastrale ne crée pas de dérogation sur les propriétés ou les lots contigus.

CHAPITRE IV

NORMES DE LOTISSEMENT

VOIE DE CIRCULATION

20

1° Largeur des rues

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues doivent avoir une largeur minimale de 18 mètres pour les rues avec fossés ouverts et une largeur minimale de 16 mètres pour les rues avec réseau pluvial et bordures. Dans tous les autres cas, les lots ou terrains utilisés comme rues doivent avoir une largeur minimale de 16 mètres. **Règlement 477-2019-C**

2° Rues sans issue

Toute rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement, doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 35 m de diamètre ou d'un virage en "T" ou d'une tête de pipe ayant les dimensions minimales indiquées aux figures A, B et C. Le tout comme il est montré à l'annexe les rues sans issue.

La longueur maximale d'une rue sans issue mesurée avant l'établissement du rond de virage, du virage en « T » ou d'une tête de pipe, est de :

- a) 500 m pour les lots partiellement desservis (avec un des deux services);
- b) 750 m pour les lots non desservis et pour les lots desservis avec les deux services.

3° Accès à une rue existante

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

4° Intersection des rues

- a) Toutes les intersections des rues doivent être à angle droit. Dans le cas où il est impossible de respecter cet angle, l'angle de l'intersection doit être compris entre 80° et 100°;
- b) Les premiers 30 m de longueur mesurés à partir de points d'intersection des lignes d'emprise doivent suivre le même alignement que l'angle de l'intersection;
- c) L'intersection doit comprendre un plateau d'au moins 15 m de longueur mesuré à partir de points d'intersection des lignes d'emprise qui doit être à un niveau de plus ou moins trois pour cent (3%) de l'intersection;

Nonobstant toutes les dispositions du présent article, toute nouvelle intersection avec une route publique numérotée doit respecter :

- a) Une distance minimale de 300 m d'une intersection existante dans les zones AF, AFC, AFR, AG, RF, RFA, RFVC et RFVR;
- b) Une distance minimale de 150 m d'une intersection existante dans les zones CI-1, CR, CRP et RE;
- c) Malgré les deux paragraphes précédents, la distance entre deux intersections peut être moindre lorsqu'une étude réalisée par une firme spécialisée vient démontrer que la sécurité des usagers n'est pas menacée. De plus, cette étude devra avoir été présentée au ministère des Transports du Québec et approuvée par celui-ci.

Règlement 2015-477-F

5° Distance minimale entre une route publique ou privée ou un chemin forestier et un cours d'eau ou un lac

La distance minimale entre une route publique ou privée ou un chemin forestier et un cours d'eau ou un lac est de 75 m pour les lots partiellement desservis, non desservis ou desservis.

6° Pentes de rue

- a) La pente de toute rue doit être adaptée au terrain, elle ne doit pas être inférieure à 0,5%;

b) À l'intérieur des zones CI, CR, CRP, RE-1 à RE-6, RE-8 et RE-9 la pente supérieure d'une rue est de :

- i. 8% sur une distance horizontale de 500 m;
- ii. 12% sur une distance horizontale de 300 m.

c) À l'intérieur des zones AG, AF, AFEX, AFC, AFR, RE-7, RF, RFA, RFE RFVC, RFVE, RFVM, RFVR, la pente supérieure d'une rue est de :

- i. 8% sur une distance horizontale de 500 m;
- ii. 12% sur une distance horizontale de 300 m;
- iii. 15% sur une distance horizontale de 100 m;
- iv. 18% sur une distance horizontale de 50 m.

7° Rayon de courbure

Le rayon de courbure extérieur minimale d'une rue est de 22 m.

8° Sentier piétonnier

Tout sentier piétonnier doit avoir une emprise minimale de 5 m.

9° Tracé de nouvelles rues

RÈGLEMENT 496

Dans les zones RE-8, RF-2, RFA-6, RFVE-1 à RFVE-3, RFVR-3 à RFVR-8, le tracé projeté doit minimiser les remblais et déblais en s'assurant que le profil final de la voie de circulation soit semblable au niveau naturel du terrain avant la construction.

10^o Normes de drainage

RÈGLEMENT 496

Dans les zones RE-8, RF-2, RFA-6, RFVE-1 à RFVE-3, RFVR-3 à RFVR-8, les fossés drainant la nouvelle rue projetée doivent être dirigés vers des bassins de retenu de manière à minimiser l'érosion et le transport des sédiments par le ruissellement des eaux pluviales et de fonte des neiges vers les lacs et cours d'eau.

**SUPERFICIE ET
DIMENSIONS DES LOTS**

21

1^o Généralités

Tout terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones et les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un terrain doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

Tout lot formé pour fin d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement pourvu que le résidu suite à cette opération demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme, dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il constitue un terrain conforme.

Malgré ce qui précède, lorsque ce résidu n'est pas conforme et qu'il vise uniquement à permettre l'installation septique ou un ouvrage de captage d'eau souterraine, ce lot n'a pas à faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin.

**RÈGLEMENT 514
RÈGLEMENT 2011-477-A**

De même pour tout lot adjacent à une rue ou chemin existant ou cadastré avant le 7 février 2011, situé à plus de 300 mètres du lac Brompton et à l'intérieur de la zone RFVR-5, qu'il soit desservi, partiellement desservi, ou non desservi, la superficie minimale d'un lot est de 3 716 mètres carrés, la largeur minimale est de 45,7 mètres.

RÈGLEMENT 2012-477-D

2° Lots en bordure d'un chemin public numéroté hors **Règlements 641, 659**
périmètre d'urbanisation

Dans les zones AF-1, RF-6, RFA-1, RFVC-3, RFVC-1 et RFVC-2 (pour le tronçon de la 222 à l'ouest du périmètre urbain), AF-5, AFD-2, AF-4, AFR-4, AFC-1, AFC-3 et AF-2 (pour le tronçon de la 222 à l'est du périmètre urbain), RF-3, RF-1, RFA-3 et RFVR-1 (pour le tronçon de la 249 au sud du périmètre urbain) ainsi que RFVM-2, RFA-2 et RF-4 (pour le tronçon de la 249 au nord du périmètre urbain), la superficie minimale de tout lot (non desservi, partiellement desservi ou desservi par les deux réseaux) en bordure d'un chemin public numéroté est de 2 787 m² et la largeur minimale est de 45,7 m.

Dans le cas de lots situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac ou marécage, la superficie minimale est de 3 716 m², la largeur minimale est de 45,7 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m. Cette profondeur moyenne minimale s'applique uniquement pour un lot riverain à un lac, un marécage ou à un cours d'eau. La superficie minimale se calcule sur la terre ferme, hors du littoral délimité par la ligne naturelle des hautes eaux. Malgré la définition de la profondeur moyenne, pour les lots riverains seulement, cette profondeur moyenne s'établit en mesurant la distance la plus rapprochée entre la ligne naturelle des hautes eaux et la ligne avant.

Le tout, sous réserve de l'application des autres normes prévues aux différents paragraphes de l'article 21, dans la mesure où une de ces normes est plus restrictive que celles édictées au présent paragraphe.

3° Lots sur une rue sans services d'égout sanitaire et d'aqueduc

La superficie minimale des lots sur les rues où il n'existe aucun service d'égout sanitaire et d'aqueduc est de 2 787 m² et la largeur minimale est de 45,7 m.

Dans le cas de lots situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac ou marécage, la superficie minimale est de 3 716 m², la largeur minimale **Règlement 2011-477-B**

est de 45,7 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m. Cette profondeur moyenne minimale s'applique uniquement pour un lot riverain à un lac, un marécage ou à un cours d'eau. La superficie minimale se calcule sur la terre ferme, hors du littoral délimité par la ligne naturelle des hautes eaux.

Règlement 2012-477-D

Malgré la définition de la profondeur moyenne, pour les lots riverains seulement, cette profondeur moyenne s'établit en mesurant la distance la plus rapprochée entre la ligne naturelle des hautes eaux et la ligne avant.

Malgré les différentes dimensions minimales exigibles ci-avant, il est permis dans la zone RFVR-9, une réduction de 25% de la largeur minimale d'un lot ou de la profondeur moyenne minimale d'un lot. Autrement dit, cette réduction peut s'appliquer uniquement à une des deux dispositions; la largeur minimale ou la profondeur minimale. La superficie minimale exigible du lot doit être respectée en tout temps. Malgré ce qui précède, cette réduction ne s'applique pas à un lot riverain à un cours d'eau.

Règlement 477-2019-A

4° Lots sur une rue avec un des deux services (soit égout sanitaire ou aqueduc)

La superficie minimale des lots avec un service soit d'égout sanitaire, soit d'aqueduc est de 1 393,5 m² et la largeur minimale est de 25 m.

Dans le cas de lots situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac ou d'un marécage, la superficie minimale est de 1 858 m², la largeur minimale est de 30 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m. Cette profondeur moyenne minimale s'applique uniquement pour un lot riverain à un lac, un marécage ou à un cours d'eau. Cette distance est mesurable entre la ligne des hautes eaux et le point le plus rapproché du lot. Toutefois, l'exigence quant à la profondeur moyenne minimale ne s'applique qu'aux lots riverains.

Règlement 2012-477-D

Malgré ce qui précède et même si le lot est desservi par un des deux réseaux (soit égout sanitaire ou aqueduc) dans la zone RFVR-9, lorsqu'il s'agit d'un usage

Règlement 674

unifamilial isolé, les dimensions minimales du lot sont celles établies au paragraphe 3^o concernant les lots sans services d'égout sanitaire ou d'aqueduc.

Malgré les différentes dimensions minimales exigibles ci-avant, il est permis dans la zone RFVR-9, une réduction de 25% de la largeur minimale d'un lot ou de la profondeur moyenne minimale d'un lot. Autrement dit, cette réduction peut s'appliquer uniquement à une des deux dispositions; la largeur minimale ou la profondeur minimale. La superficie minimale exigible du lot doit être respectée en tout temps. Malgré ce qui précède, cette réduction ne s'applique pas à un lot riverain à un cours d'eau.

Règlement 477-2019-A

5^o Lots ayant pas frontage sur une rue (îles)

La superficie minimale de lots n'ayant pas frontage sur une rue (îles), sans service d'aqueduc et d'égout sanitaire, est de 3 716 m².

La superficie minimale d'un tel lot est de 1 858 m² lorsque le lot est desservi, soit par le service d'égout sanitaire, soit par le service d'aqueduc sauf pour les îles situées dans les lacs Brompton et Montjoie dont la superficie minimale est de 3 716 m².

6^o Lots ou terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire

La superficie et les dimensions minimales du tableau qui suit s'appliquent sur les lots ou terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Dans le cas d'un double usage (usage mixte) sur le même lot ou terrain, la superficie minimale exigée est la somme des superficies se rapportant à chaque usage et les dimensions minimales sont celles des deux usages qui sont les plus élevés. Les usages mixtes résidentiel et agricole ne sont pas sujets à cette dernière disposition.

TABEAU

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU DES TERRAINS
DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m²	LARGEUR m	PROFONDEUR MOYENNE m
Résidentiel	Habitation isolée maximum 4 logements	465	15	24,5
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	280/unité	7,3/unité	24,5
Résidentiel	Habitation en rangée	150/unité	5	24,5
Résidentiel	Habitation isolée 3 logements	560	18	24,5
Résidentiel	Habitation isolée 4 logements	650	21,3	24,5
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	650	21,3	24,5
Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	140/unité	21,3/unité	24,5
Résidentiel	Maison mobile	418	12	27,5
Commercial	---	930	30,5	30,5
Industriel	---	1 400	30,5	30,5
Public	Bâtiments publics	930	30,5	30,5

Remarque : La profondeur moyenne minimale des lots ou terrains desservis est de 45 m dans le cas des lots riverains et ce pour tous les usages.

7° Dispositions particulières aux lacs Brompton, Montjoie, Desmarais, Petit lac Brompton ainsi qu'au marécage du Lac Brompton **Règlement 659**

Pour tout lot (non desservi, partiellement desservi ou desservi par les deux réseaux) situé à moins de 300 m des lacs Brompton, Montjoie, Desmarais, Petit Lac Brompton ainsi qu'au marécage du Lac Brompton, la superficie minimale des lots est de 3 716 m², la largeur minimale est de 45,7 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m. Cette profondeur moyenne minimale s'applique uniquement pour un lot riverain aux Lac Brompton, Montjoie, Desmarais, Petit Lac Brompton ainsi qu'au marécage du Lac Brompton. Cette distance de 300 m est mesurable entre la ligne naturelle des hautes eaux et le point le plus rapproché du lot. **Règlement 659**
Règlement 2012-477-D

Malgré ce qui précède, pour les zones RFVE, la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m². La largeur minimale est de 75 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m. **Règlement 496**

Pour tous les lots riverains aux lacs Brompton, Montjoie, Desmarais, Petit Lac Brompton ainsi qu'au marécage du Lac Brompton, la superficie minimale se calcule sur la terre ferme, hors du littoral délimité par la ligne naturelle des hautes eaux. Malgré la définition de la profondeur moyenne, pour les lots riverains seulement, cette profondeur moyenne s'établit en mesurant la distance la plus rapprochée entre la ligne naturelle des hautes eaux et la ligne avant. **Règlement 659**

8° Lot ayant frontage sur plus d'une rue

Tout lot ou terrain ayant frontage sur plus d'une rue doit respecter la largeur minimale exigée à l'égard de chacun de ses côtés donnant sur une rue.

9° Lots ou terrains pour services publics

Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées sont soustraites aux normes des paragraphes 2°, 3°, 4° et 6°.

10° Dispositions particulières aux lignes arrières pour les lots ou terrains riverains

Dans tous les cas, la largeur de la ligne arrière d'un lot ou terrain riverain devra être au minimum égale à la largeur dudit lot ou du terrain.

La largeur de la ligne arrière d'un lot ou terrain riverain se mesure entre les lignes latérales dudit lot, à la marge de recul arrière minimale prévue au règlement de zonage.

11° Dispositions particulières pour préserver une faible densité d'occupation des secteurs montagneux. **RÈGLEMENT 496**

Pour tout lot ou terrain situé totalement ou en partie dans une aire de pentes fortes comme identifié sur le plan des aires de pentes fortes faisant partie intégrante du règlement de zonage, la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m², la largeur minimale est de 75 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m.

12° Dispositions particulières pour préserver une faible densité d'occupation des bassins versants des lacs Brompton, Montjoie, Petit lac Brompton et lac Desmarais. **RÈGLEMENT 2011-477-A**

Pour tout lot ou terrain situé dans les zones RF-1, RF-2, RF-3, RFA-6, RFA-7, RFVR-2, RFVR-3, RFVR-4, RFVR-5, RFVR-6, RFVR-7, sous réserve de l'application du paragraphe 11° et des exigences de profondeur moyenne minimale édictées dans les paragraphes précédents, la superficie minimale d'un lot est de 6 000 m² et la largeur minimale est de 50 m. **RÈGLEMENT 2011-477-A**

Des exceptions sont toutefois prévues à savoir : **RÈGLEMENT 2011-477-A**

- a) Tout lot ou terrain adjacent à une rue ou un chemin existant ou cadastré avant le 7 février 2011 n'a pas à respecter ce paragraphe 12°. Les normes applicables sont alors celles énoncées dans les paragraphes 1° à 11° selon l'emplacement de ce lot ou terrain;

b) Tout lot ou terrain ayant fait l'objet d'une résolution du conseil acceptant le projet selon les normes de lotissement applicables à la date de cette résolution n'a pas à respecter ce paragraphe 12° à savoir :

Règlement 2011-477-A

- 1- le prolongement de la rue des Ancêtres, rés. 6027-5615-10;
- 2- le projet 9128-8647 Qc inc (C. Couture), nouvelle rue, rés 4286-4673-05;
- 3- le prolongement de la rue Marois, rés. 5296-5246-08;
- 4- le projet de Michel Laroche (lots 2 574 127, 2 574 129, 3 686 981) nouvelles rues, rés. 2011-02-19.

Règlement 2011-477-A

Les rues projetées dans ces projets doivent toutefois faire l'objet d'un plan d'opération cadastrale et être déposé au Ministère de l'Énergie, des Ressources naturelles division du cadastre, avant le 31 décembre 2014. Les lots peuvent toutefois, quant à eux, faire l'objet d'un plan d'opération cadastrale et être déposé audit Ministère au-delà de cette date pourvu que les dimensions des lots projetés respectent celles montrées sur le plan-projet de morcellement accepté par le conseil par résolution ou qu'elles soient conformes aux normes applicables alors en vigueur.

Règlement 2014-477-E

Règlement 2011-477-B

13° Dispositions particulières dans les îlots déstructurés (comme cartographié au règlement de zonage en annexe intitulée « Carte de localisation, article 59 »)

La formation d'un nouveau terrain ou lot pour fins résidentielles à l'intérieur d'un îlot déstructuré (par lotissement ou morcellement par aliénation) est autorisé par la CPTAQ (décision 360623). Toutefois ce nouveau terrain ou lot ne doit en aucun cas avoir pour effet d'isoler une terre en culture longeant un chemin public, ayant une profondeur de plus de 60 mètres. Lorsque le terrain faisant l'objet de ce morcellement visant la formation de terrains à des fins résidentielles est en culture sur 60 m et plus de profondeur mesurés à partir du chemin public, une bande de terrain (accès) d'au moins 8 m de largeur ne peut être détachée de cette terre en culture.

De plus, la profondeur moyenne maximale permise pour un terrain correspond à la profondeur établie par la limite de l'îlot déstructuré pour ce terrain. Malgré ce qui précède, il est permis pour un terrain situé à l'intérieur d'une bande de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac, d'avoir une profondeur maximale de 75m.

14° Dispositions particulières dans les zones AF-1, AF-3, AF-4, AF-5, AFEX-1, RF-1, RF-4, RF-5, RFA-1 à RFA-7 **Règlement 2011-477-B**

Dans ces zones, ci-avant énumérées, à l'intérieur de la zone agricole permanente (zone verte) et à l'extérieur d'un îlot déstructuré comme il est cartographié au règlement de zonage en annexe, intitulée « Carte de localisation, article 59 », une superficie minimale de 10 hectares est exigée pour un terrain sur lequel est projetée la construction d'une résidence et pourvu que ce terrain soit vacant au 26 novembre 2008 (référence partie rayée sur la carte de localisation, article 59). Il est permis également de procéder au remembrement d'unités foncières vacantes au 26 novembre 2008 situées totalement à l'intérieur de ces zones afin d'atteindre la superficie de 10 hectares. Dans ces zones, malgré le paragraphe 1, « généralités », concernant un lot formé pour fins d'aliénation, il n'est pas permis une opération cadastrale visant le morcellement d'un terrain pour fins d'aliénation même si les lots résultants sont conformes, le tout comme il est précisé dans la décision de la CPTAQ,360623, à moins d'obtenir une autorisation auprès de ladite CPTAQ.

Règlement 2012-477-C

**AGRANDISSEMENT OU
MODIFICATION D'UN
LOT OU TERRAIN
DÉROGATOIRE
PROTÉGÉ PAR DROITS
ACQUIS**

22

Dans tous les cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, ou d'un terrain bénéficiant d'un privilège permettant une identification cadastrale en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est permis d'agrandir ou de modifier sans rendre le terrain

plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification atténue l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Corporation municipale au cours de la séance tenue le 10 septembre 2007.

Mike Doyle, maire

Marc Laflamme, secrétaire-trésorier et directeur général

Entrée en vigueur le 29 novembre 2007.

<i>Adoption des 1^{ers} projets par le conseil :</i>	<i>9 juillet 2007</i>
<i>Assemblée publique :</i>	<i>17 août 2007</i>
<i>Avis de motion :</i>	<i>4 septembre 2007</i>
<i>Adoption des 2^{ème} projets par le conseil :</i>	<i>10 septembre 2007</i>
<i>Avis public :</i>	<i>12 septembre 2007</i>
<i>Approbation par la MRC :</i>	<i>3 octobre 2007</i>
<i>Registre :</i>	<i>9 novembre 2007</i>
<i>Entrée en vigueur :</i>	<i>29 novembre 2007</i>

Modifié par règlement No. 496

Modifié par règlement No. 514

Modifié par règlement No. 522

Modifié par règlement No. 2011-477-A

Modifié par règlement No. 2011-477-B

Modifié par règlement No. 2012-477-C

Modifié par règlement No. 2012-477-D

Modifié par règlement No. 2014-477-E

Modifié par règlement No. 2015-477-F

Modifié par règlement No. 628

Modifié par règlement No. 641

Modifié par règlement No 645

Modifié par règlement No 659

Modifié par règlement No 674

Modifié par règlement No 477-2019-A

Modifié par règlement No 477-2019-B

Modifié par règlement No 477-2019-C

ANNEXES

DU RÈGLEMENT N° _____

COMPRENANT :

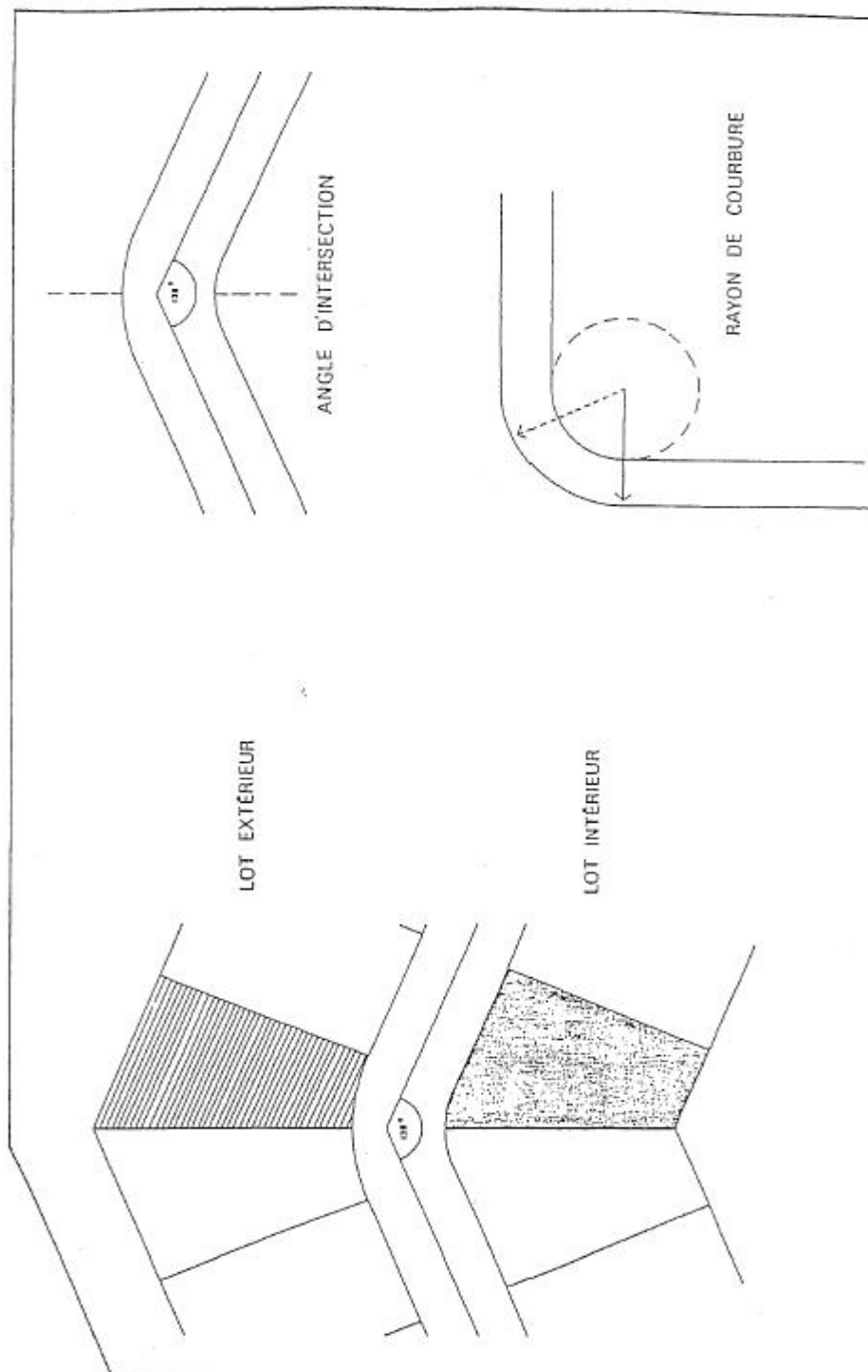
LOT INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR, ANGLE D'INTERSECTION

SCHÉMA DES LIGNES DE LOT

LES RUES SANS ISSUE

ANNEXE

LOT INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR, ANGLE D'INTERSECTION

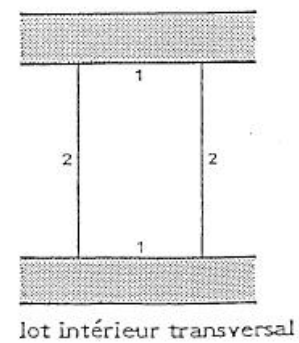
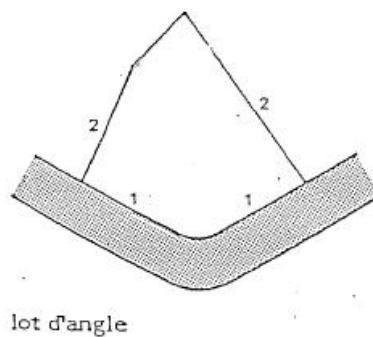
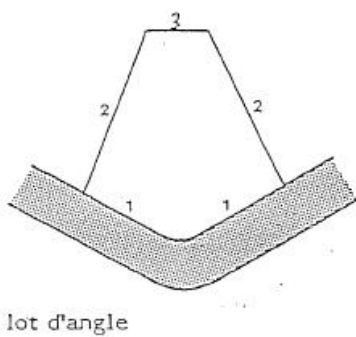
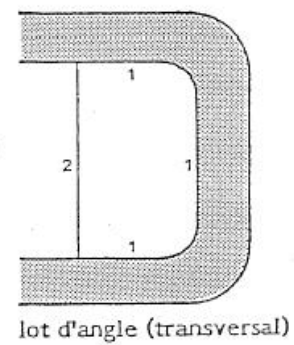
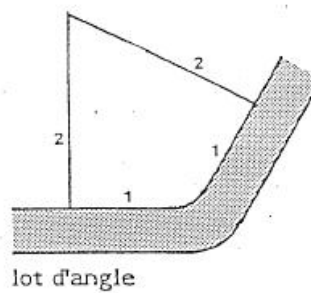
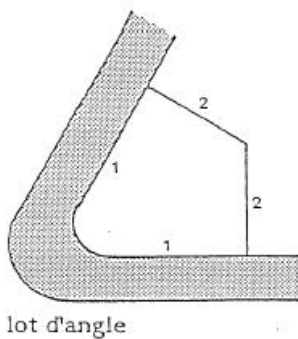
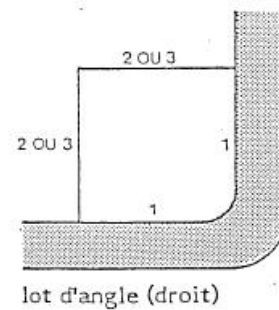
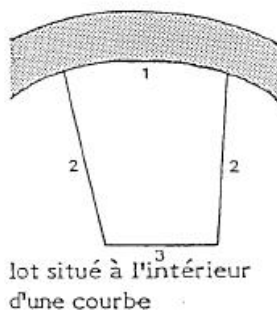
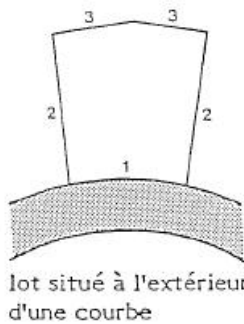
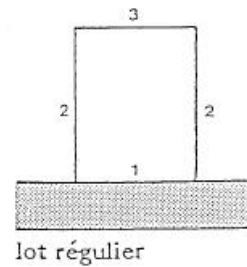


ANNEXE

SCHEMA DES LIGNES DE LOT

lignes de lots

- 1 : avant (voir définition)
- 2 : latérale (voir définition)
- 3 : arrière (voir définition)
- : ligne d'emprise



ANNEXE

LES RUES SANS ISSUE

Dimensions minimales

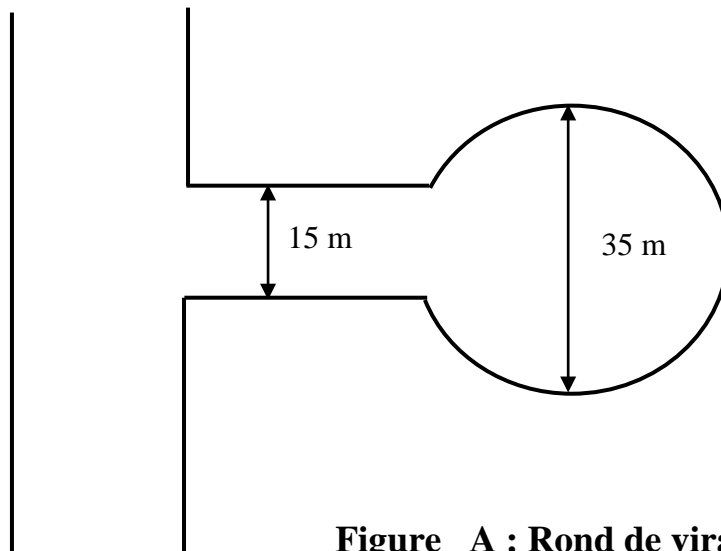


Figure A : Rond de virage

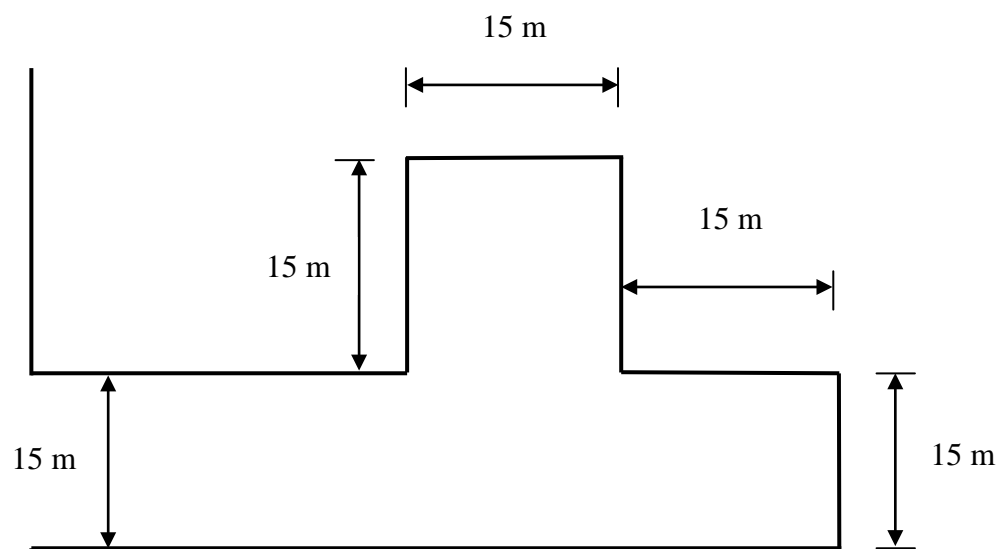


Figure B : Virage en tête de pipe

ANNEXE

LES RUES SANS ISSUE (SUITE)

Dimensions minimales

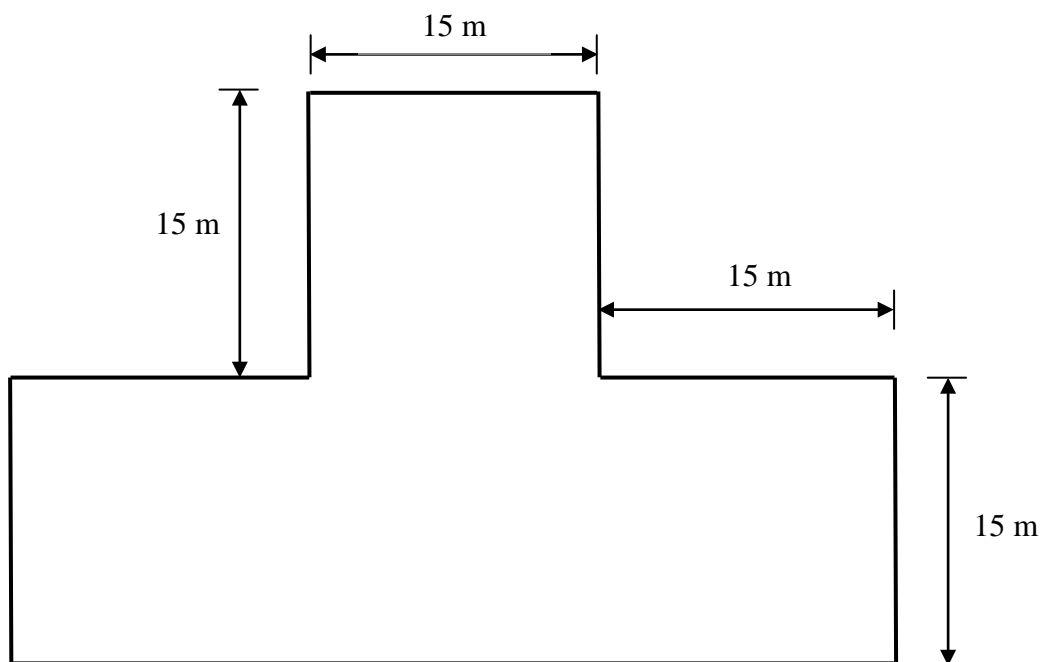


Figure C : Virage en T