



# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

# Municipalité d'Ascot Corner

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO : 625

Projet n° :  
SHE-00235646

Préparé par :  
**Les Services exp inc.**  
150, rue Vimy  
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7  
Tél. : 819 562-3871  
Télec. : 819 563-3663  
[www.exp.com](http://www.exp.com)

---

**Donald Bonsant, urbaniste**  
**Directeur de projet**

**Équipe de travail :**  
Alexandre Déragon, urbaniste  
Caroline Adam, urbaniste  
Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet  
Nicolas-St-Pierre, urbaniste

Date :  
08-08-2017

***NOTE : LE PRÉSENT RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT A ÉTÉ RÉALISÉ À PARTIR DE LA BASE RÈGLEMENTAIRE DE LA MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS. PAR CONTRE, LES TEXTES FINAUX ONT ÉTÉ ADAPTÉS ET EFFECTUÉS PAR LES SERVICES **EXP** INC.***





## **Règlement de lotissement N° 625**

<b>Avis de motion :</b>	<b>2017</b>
<b>Adoption :</b>	<b>2017</b>
<b>Entrée en vigueur :</b>	<b>2017</b>

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS  
MUNICIPALITÉ D'ASCOT CORNER**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 625**

À une session spéciale du Conseil municipal de la Municipalité d'Ascot Corner tenue à l'hôtel de ville, le \_\_\_\_\_ 2017, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « *LAU* » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillères et conseillers, \_\_\_\_\_, tous formant quorum sous la présidence de Madame Nathalie Bresse, mairesse et de Monsieur Daniel St-Onge, directeur général.

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**ATTENDU QUE** la Municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

**ATTENDU QU'**il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'adoption d'un plan d'urbanisme révisé;

**ATTENDU 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 :

## Table des matières

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1	Préambule.....	2
1.2	Titre du règlement.....	2
1.3	Abrogation des règlements antérieurs.....	2
1.4	Territoire touché par ce règlement.....	2
1.5	Personnes touchées par ce règlement.....	2
1.6	Le règlement et les lois.....	2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES.....	3
2.1	Interprétation du texte.....	4
2.2	Formes d'expression hors texte.....	4
2.3	Unités de mesure.....	4
2.4	Définitions.....	4
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	6
3.1	Application du règlement.....	7
3.2	Infractions et pénalités.....	7
CHAPITRE 4	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE.....	8
4.1	Plan de l'opération cadastrale.....	9
4.2	Taxes municipales.....	9
4.3	Cession des voies publiques.....	9
4.4	Servitudes.....	9
4.5	Servitudes pour transport d'énergie et transmission des communications.....	9
4.6	Plan d'aménagement.....	10
CHAPITRE 5	REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX.....	11
5.1	Établissement de la redevance à des fins de parcs ou terrains de jeux.....	12
5.2	Exception à l'application de la redevance.....	12
5.3	Utilisation des redevances.....	13
CHAPITRE 6	GÉNÉRALITÉS.....	14
6.1	Permis de lotissement.....	15
6.2	Généralités.....	15
6.3	Restrictions aux opérations cadastrales.....	15
6.4	Exception dans le cas de remboursements.....	15
6.5	Autres exceptions aux opérations cadastrales.....	16
CHAPITRE 7	NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES VOIES DE CIRCULATION.....	17
7.1	Tracé des rues.....	18
7.2	Emprise des rues.....	18
7.3	Emprise des sentiers piétonniers.....	18
7.4	Restrictions pour la construction de nouvelles rues résidentielles.....	18
7.5	Intersection avec une route sur le réseau supérieur.....	18
7.6	Intersection des rues.....	18
7.7	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac.....	19

7.8	Longueur maximale des rues sans issue .....	20
7.9	Voies de circulation sans issue .....	20
7.10	Accès à des voies de circulation existantes.....	20
CHAPITRE 8 DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS.....		21
8.1	Généralité .....	22
8.2	Dimensions et superficies minimales des lots .....	22
8.3	Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe.....	25
8.4	Lot de coin .....	25
8.5	Orientation des lots et formes des lots .....	25
CHAPITRE 9 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS .....		26
9.1	Largeur d'un îlot .....	27
9.2	Longueur d'un îlot .....	27
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS .....		28
10.1	Terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.....	29
10.2	Terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.....	29
10.3	Privilège au lotissement en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la LAU29	
10.4	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	29
Entrée en vigueur .....		30

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1.1 Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

#### **1.2 Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

#### **1.3 Abrogation des règlements antérieurs**

Tout règlement antérieur relatif au lotissement, notamment le *Règlement de lotissement n° 437*, et toute disposition relative au pouvoir de réglementer le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droits.

#### **1.4 Territoire touché par ce règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité **d'Ascot Corner**.

#### **1.5 Personnes touchées par ce règlement**

Le présent règlement touche toute personne de droit public ou de droit privé et tout particulier.

#### **1.6 Le règlement et les lois**

Aucun article du présent règlement n'aurait pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.



**CHAPITRE 2**  
**DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES**

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES**

#### **2.1 Interprétation du texte**

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

Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera faite » ou « doit être faite », l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être faite », il est facultatif de l'accomplir ou non.

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

#### **2.2 Formes d'expression hors texte**

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

#### **2.3 Unités de mesure**

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (SI). Une correspondance en mesure anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

#### **2.4 Définitions**

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 2.6 du Règlement de zonage

n° \_\_\_ qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

**CHAPITRE 3**  
**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **CHAPITRE 3**

#### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

##### **3.1 Application du règlement**

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

##### **3.2 Infractions et pénalités**

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

Toute propriétaire, locataire ou occupant ou toute autre personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction. Les propriétaires demeurent toujours responsables des infractions commises sur leur propriété.

Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement est constatée, le contrevenant est passible d'une amende.

- 1) Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

a) Première infraction : min. 300 \$ max. 1 000 \$

b) Récidive : min. 600 \$ max. 2 000 \$

- 2) Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

a) Première infraction : min. 600 \$ max. 2 000 \$

b) Récidive : min. 1 200 \$ max. 4 000 \$

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

**CHAPITRE 4**  
**CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN**  
**D'OPÉRATION CADASTRALE**

## **CHAPITRE 4**

### **CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE**

#### **4.1 Plan de l'opération cadastrale**

Tout propriétaire de terrain doit soumettre au préalable, à la Municipalité, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant que ce plan ne soit déposé au ministère responsable du cadastre.

#### **4.2 Taxes municipales**

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.

#### **4.3 Cession des voies publiques**

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation ou des sentiers piétonniers destinés à être publics, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder sans frais l'emprise de ces voies de circulation et sentiers piétonniers à la Municipalité.

#### **4.4 Servitudes**

Lorsque des servitudes à des fins publiques sont nécessaires, aucun permis de lotissement ne sera émis à moins que le propriétaire n'accorde sans frais ces servitudes à la Municipalité.

#### **4.5 Servitudes pour transport d'énergie et transmission des communications**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication et la présence actuelle ou projetée d'une servitude de passage, d'une servitude d'occupation, d'une servitude d'empiètement et de toutes autres servitudes.

#### **4.6 Plan d'aménagement d'ensemble**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale comprenant une rue, le propriétaire du terrain doit présenter un projet d'aménagement d'ensemble du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir la localisation des rues et des terrains adjacents au projet pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de d'aménagement d'ensemble doit être approuvé par le Conseil municipal.



**CHAPITRE 5**  
**REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX**

## **CHAPITRE 5**

### **REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX**

#### **5.1 Établissement de la redevance à des fins de parcs ou terrains de jeux**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit s'engager à céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, un pourcentage de la superficie du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs et de terrains de jeux. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

Au lieu de cette superficie de terrain, le Conseil peut exiger le paiement d'une somme au pourcentage de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan. Le Conseil peut aussi exiger, à sa discrétion, l'engagement à céder une partie en terrain et le paiement d'une partie en argent. Le montant, s'il y a lieu, doit être déposé au bureau municipal.

Le pourcentage de la superficie du terrain seulement à céder est fixé à 10 %.

Le pourcentage de la valeur du terrain seulement à verser en paiement est fixé à 5 %.

La Municipalité peut exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent, le tout représentant une valeur de 5 % de la valeur en argent du terrain à lotir.

La valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie selon la valeur du terrain au rôle d'évaluation de la Municipalité. En cas de conflit, le propriétaire peut faire évaluer la valeur de sa propriété, à ses frais, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

#### **5.2 Exception à l'application de la redevance**

La redevance à des fins de parcs ou terrains de jeux ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) Lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise.
- b) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles aux fins

publiques.

- c) Lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant ou un terrain protégé par droits acquis.
- d) Lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot aux fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi du cadastre dans un territoire rénové*, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent.
- e) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou la clarification de titre d'un terrain qu'un propriétaire possède lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans un tel cas, l'opération cadastrale doit s'effectuer par un seul numéro de lot par lot originaire montrant le terrain total.

### **5.3 Utilisation des redevances**

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 5.1 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 de terrains de jeux. Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

La Municipalité peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 5.1 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

**CHAPITRE 6  
GÉNÉRALITÉS**

## **CHAPITRE 6**

### **GÉNÉRALITÉS**

#### **6.1 Permis de lotissement**

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention d'un permis de lotissement.

#### **6.2 Généralités**

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement.

Aucune opération cadastrale relative au morcellement de terrains en lots ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction ou un usage non conforme au règlement de zonage quant à son implantation.

#### **6.3 Restrictions aux opérations cadastrales**

Dans toutes les zones est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat :

- a) d'enclaver une partie de terrain;
- b) de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables;
- c) de rendre un terrain non conforme aux dispositions prescrites au présent règlement ;
- d) de morceler une emprise ferroviaire.

L'opération cadastrale ou un morcellement par aliénation ne doit pas avoir pour effet de rendre non conforme un terrain ou un emplacement, par rapport aux normes prescrites dans le présent règlement, ou d'augmenter son état de dérogation.

#### **6.4 Exception dans le cas de remembrements**

Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, tout lot transitoire (légalement créé en vertu du Code civil du Québec art. 3054) formé aux fins d'aliénation afin de répondre aux exigences du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement pourvu qu'il fasse l'objet d'un

remembrement avec un lot voisin une fois la transaction terminée. Ce remembrement devra être effectué dans un délai maximal de 6 mois sans quoi la création du lot transitoire sera non conforme.

Le résidu résultant de la création d'un lot doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un lot voisin conforme ou dérogatoire protégé par droit acquis ou avec un autre résidu avec lequel il constitue un lot conforme.

## **6.5 Autres exceptions aux opérations cadastrales**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, une opération cadastrale peut être autorisée même si la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas respectées lorsqu'une des conditions suivantes est respectée :

- a) Lorsque les dispositions transitoires de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3).
- b) Lorsque l'opération cadastrale a pour objet d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain existant depuis le 12 avril 1983 et conséquemment de réduire l'écart entre celle-ci et les dimensions et la superficie minimale requise, pourvu que cette opération n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation déjà existante d'un autre terrain.
- c) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain utilisé à des fins d'utilité publique.
- d) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un réseau de transport, d'aqueduc ou d'égout, de télécommunication, de câblodistribution ou de transport énergétique (gaz, électricité), etc.
- e) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le bâtiment ou la/les parties de bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune.
- f) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou la clarification de titre terrain qu'un propriétaire possède lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, cette opération cadastrale n'est pas considérée comme un lotissement au sens du présent règlement. Dans un tel cas, l'opération cadastrale doit s'effectuer par un seul numéro de lot par lot originaire montrant le terrain total.

**CHAPITRE 7**  
**NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES VOIES DE**  
**CIRCULATION**

## **CHAPITRE 7**

### **NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES VOIES DE CIRCULATION**

#### **7.1 Tracé des rues**

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement et au tracé projeté de toute voie de circulation prévue au *Plan directeur de développement* du Règlement de Plan d'urbanisme n° \_\_\_\_\_.

#### **7.2 Emprise des rues**

La largeur minimale de l'emprise d'une rue est de :

- a) 16,75 m (55 pi), lorsqu'il y a un réseau d'égout pluvial en canalisation fermée;
- b) 20 m (66 pi), lorsqu'il n'y a pas un réseau d'égout pluvial.

#### **7.3 Emprise des sentiers piétonniers**

Tous les sentiers piétonniers doivent avoir une emprise minimale de 3 m.

#### **7.4 Restrictions pour la construction de nouvelles rues résidentielles**

Toute opération cadastrale visant le prolongement d'une rue ou la création d'une rue à des fins résidentielles est prohibée dans les secteurs de réserve identifiés au plan de zonage.

#### **7.5 Intersection avec une route sur le réseau supérieur**

À l'extérieur du périmètre urbain ou dans toute zone dont la vitesse est supérieure à 80 km/h, toute nouvelle intersection d'une route avec le réseau supérieur doit respecter la distance minimale de 450 m d'une intersection existante.

Nonobstant l'alinéa précédent, la distance entre deux intersections peut être moindre lorsqu'une étude réalisée par une firme spécialisée vient démontrer que la sécurité des différents usages n'est pas menacée. De plus, cette étude devra avoir été présentée au ministère concerné, et approuvée par celui-ci.

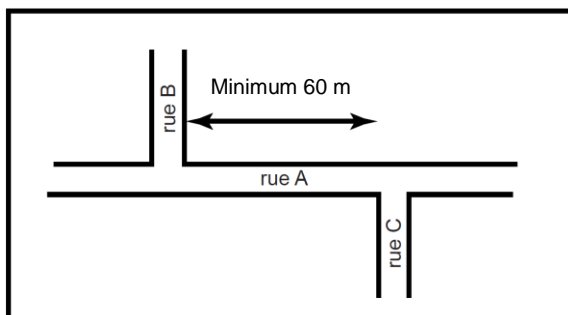
#### **7.6 Intersection des rues**

Toute intersection doit être à angle droit (90°). S'il est impossible de respecter l'angle droit, l'intersection peut être à un angle compris entre 75° et 105°.

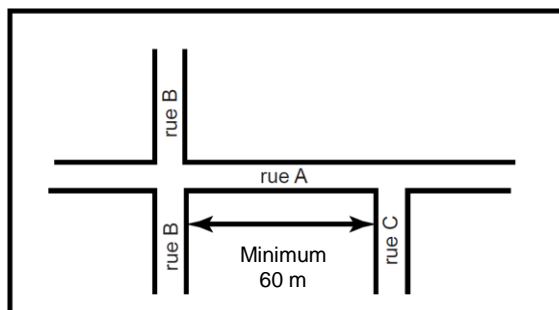
Aux approches de l'intersection, les premiers 30 m de longueur mesurée à partir des points d'intersection des lignes d'emprise doivent suivre le même alignement que l'angle d'intersection.



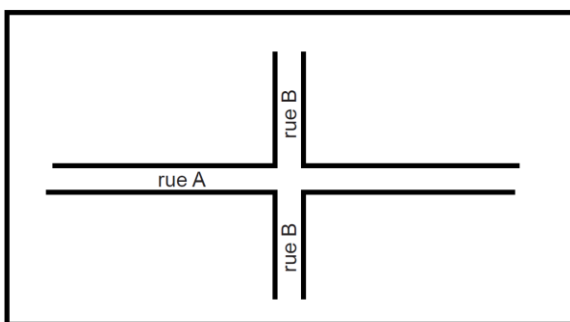
Sur une même rue, dans les secteurs desservis par l'égout et l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections doit être de 60 m.



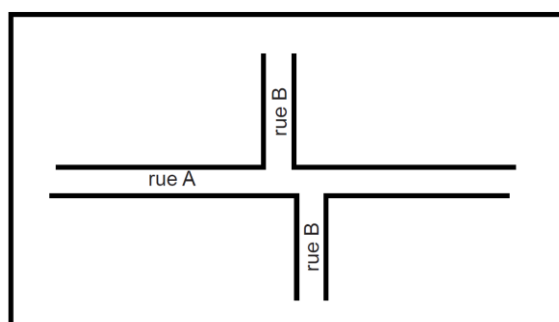
Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60 m l'une de l'autre.



Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60 m l'une de l'autre.



Considéré comme une seule intersection.



Situation non autorisée.

Figure 1 : Exemples d'intersections autorisées ou non.

Sur une même rue, dans les secteurs partiellement desservis par l'égout ou l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections doit être de 120 m.

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est inférieur à 55,5 m ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

### 7.7 Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac

Sauf pour les voies publiques ou privées conduisant à une traverse de cours d'eau et les chemins de ferme ou forestiers, les travaux d'amélioration et de reconstruction de routes, y compris les ouvrages connexes dans la mesure où ces travaux ne débordent pas de l'emprise routière existante, la distance minimale entre une voie publique ou privée et un cours d'eau ou un lac est de 75 m pour un terrain partiellement desservi ou non desservi et de 45 m pour un terrain desservi.

## 7.8 Longueur maximale des rues sans issue

La longueur maximale d'une nouvelle rue sans issue se terminant par un cul-de-sac ne doit pas dépasser :

- 1 000 m dans le cas où la zone est non desservie;
- 700 m dans le cas où la zone est partiellement desservie;
- 350 m en zone desservie.

## 7.9 Voies de circulation sans issue

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage d'un diamètre d'emprise minimale de 35 m ou d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une largeur d'emprise minimale de 15 m, tel qu'il est montré à la figure 2. La largeur de l'emprise des rues sans issue doit correspondre à la largeur minimale de la rue projetée au plan de lotissement lorsque plus large que les minimums précités. Les mesures apparaissant à la figure 2 s'appliquent à l'emprise.

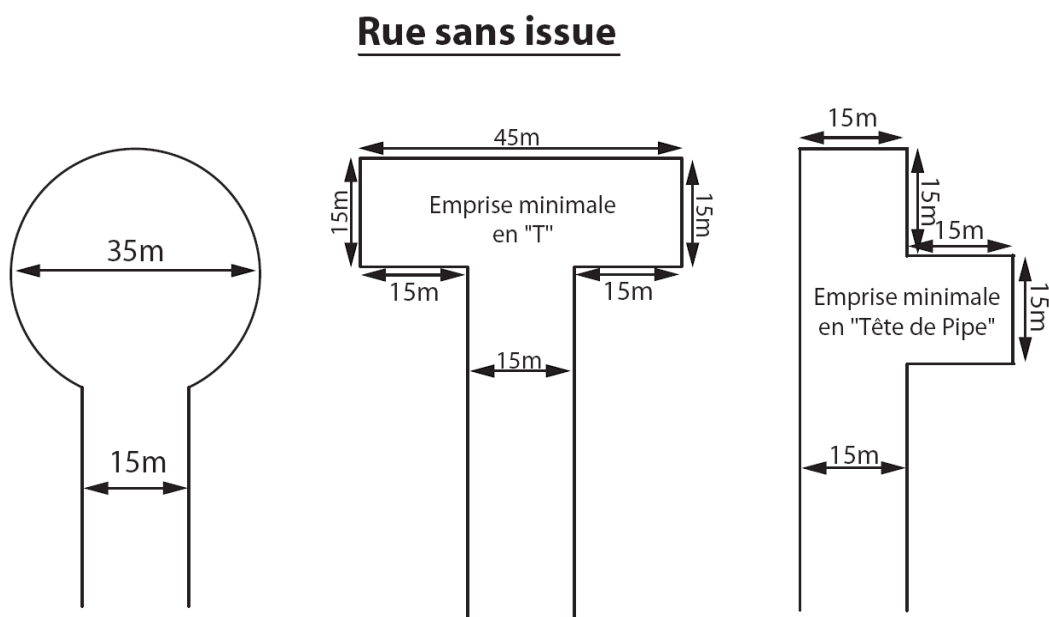


Figure 2 : Dispositif de virage – modèles

## 7.10 Accès à des voies de circulation existantes

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 emplacements à bâtir doit comprendre deux (2) accès et plus à des voies de circulation existantes.

**CHAPITRE 8**  
**DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS**

## CHAPITRE 8

### DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS

#### **8.1 Généralité**

Toute opération cadastrale autre qu'aux fins d'une opération cadastrale rendue nécessaire par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil et/ou pour un cadastre vertical devra respecter les conditions minimales de l'article 8.2.

Quant aux terrains destinés à être utilisés pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, ceux-ci ne sont pas soumis aux normes de lotissement prescrites à la présente section.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

#### **8.2 Dimensions et superficies minimales des lots**

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux 1, 2 et 3 suivants :

**Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales d'un lot non desservi**

	<b>Largeur minimale de la ligne avant<sup>(1)</sup></b>	<b>Profondeur minimum</b>	<b>Superficie minimum</b>
Lot localisé à l' <b>extérieur du périmètre urbain</b> et situé en tout ou en partie à <b>moins</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>moins</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	50 m	75 m	4 000 m <sup>2</sup>
Lot localisé à l' <b>intérieur du périmètre urbain</b> et situé en tout ou en partie à <b>moins</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>moins</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	50 m	75 m	4 000 m <sup>2</sup> .
Lot localisé à l' <b>extérieur du périmètre urbain à plus</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>plus</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	50 m	-----	3 000 m <sup>2</sup>
Lot localisé à l' <b>intérieur du périmètre urbain</b> et à <b>plus</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>plus</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	46 m	-----	3 000 m <sup>2</sup>

(1) Lorsqu'un cours d'eau traverse la ligne avant d'un lot, la largeur du cours d'eau et de sa bande riveraine n'entre pas dans le calcul de la largeur minimale d'une ligne avant.

**Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales d'un lot partiellement desservi**

	Largeur minimale de la ligne avant <sup>(1)</sup>	Profondeur minimum	Superficie minimum
Lot localisé à l' <b>extérieur du périmètre urbain</b> et situé en tout ou en partie à <b>moins</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>moins</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	25 m	75 m	2 000 m <sup>2</sup>
Lot localisé à l' <b>intérieur du périmètre urbain</b> et situé en tout ou en partie à <b>moins</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>moins</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	25 m	75 m	2 000 m <sup>2</sup> .
Lot localisé à l' <b>extérieur du périmètre urbain à plus</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>plus</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	25 m	-----	1 500 m <sup>2</sup>
Lot localisé à l' <b>intérieur du périmètre urbain et à plus</b> de 100 m d'un cours d'eau ou à <b>plus</b> de 300 m d'un lac ou d'un marécage	25 m	-----	1 500 m <sup>2</sup>

(1) Lorsqu'un cours d'eau traverse la ligne avant d'un lot, la largeur du cours d'eau et de sa bande riveraine n'entre pas dans le calcul de la largeur minimale d'une ligne avant.

**Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales d'un lot desservi par l'aqueduc et l'égout**

Usage	Type de construction	Superficie m <sup>2</sup>	Largeur <sup>(1)</sup> m	Profondeur m	Profondeur-lot contigu à la rive d'un lac ou cours d'eau m
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	465	18	30	45
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	280/unité	10/unité	30	45
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	150/unité	6/unité	30	45
Résidentiel	Habitation bifamiliale isolée	250/unité	20	30	45
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	165/unité	12/unité	30	45
Résidentiel	Habitation bifamiliale en rangée	150/unité	10/unité	30	45
Résidentiel	Habitation de 3 logements	190/unité	21	30	45
Résidentiel	Habitation isolée de 4 logements	165/unité	24	30	45
Résidentiel	Habitation de plus de 4 logements	140/unité	24	30	45
Résidentiel	Maison mobile	465	18	30	45
Commercial	---	1 400	30	30	45
Industriel	---	1 400	30	30	45
Public et institutionnel	Édifices publics	900	30	30	45

(1) Lorsqu'un cours d'eau traverse la ligne avant d'un lot, la largeur du cours d'eau et de sa bande riveraine n'entre pas dans le calcul de la largeur minimale d'une ligne avant.

### **8.3 Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe**

Pour les lots **entièrement desservis**, les dispositions suivantes s'appliquent :

- La ligne avant de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou étant adjacent à un rond de virage peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit dans le présent règlement et aux grilles de spécifications, mais il ne doit jamais être inférieur à 6,0 m, pourvu que la largeur minimale prescrite pour la zone soit mesurée à la marge de recul minimale du terrain prescrit pour la zone et que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite.

### **8.4 Lot de coin**

Dans le cas d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale identifiée au tableau 3.

### **8.5 Orientation des lots et formes des lots**

- a) Indépendamment des lignes du lot faisant l'objet d'une subdivision, le périmètre du lot créé doit être constitué d'un maximum de trois (3) nouvelles lignes droites.
- b) Les lignes des lots doivent être perpendiculaires ou parallèles à la ligne de rue partout où cela est possible.
- c) Lorsqu'il est jugé nécessaire que le point d'intersection de deux lignes de lot ne soit pas de 90°, cet angle doit être égal ou supérieur à 45°. Cette règle du 45° ne s'applique pas aux points d'intersection des lignes du lot faisant l'objet d'une subdivision. Elle ne s'applique pas plus à une ligne de lot qui joint une ligne de lot courbe. Cependant, cette ligne doit produire une division la plus homogène possible.
- d) La distance minimale entre deux lignes de lot doit permettre d'insérer un cercle d'un diamètre de 35 % de la largeur minimale du lot correspondant aux tableaux 1, 2 et 3.

## **CHAPITRE 9 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS**



## CHAPITRE 9

### SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

#### 9.1 Largeur d'un îlot

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés.

#### 9.2 Longueur d'un îlot

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure de la route 112.

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Cependant, la longueur d'un îlot peut être portée à 800 m s'il est prévu un chemin carrossable d'une largeur minimale de 5,0 m situé au centre et servant à la fois de sentiers pour piétons et de voie de secours, et reliant l'îlot à une rue voisine.

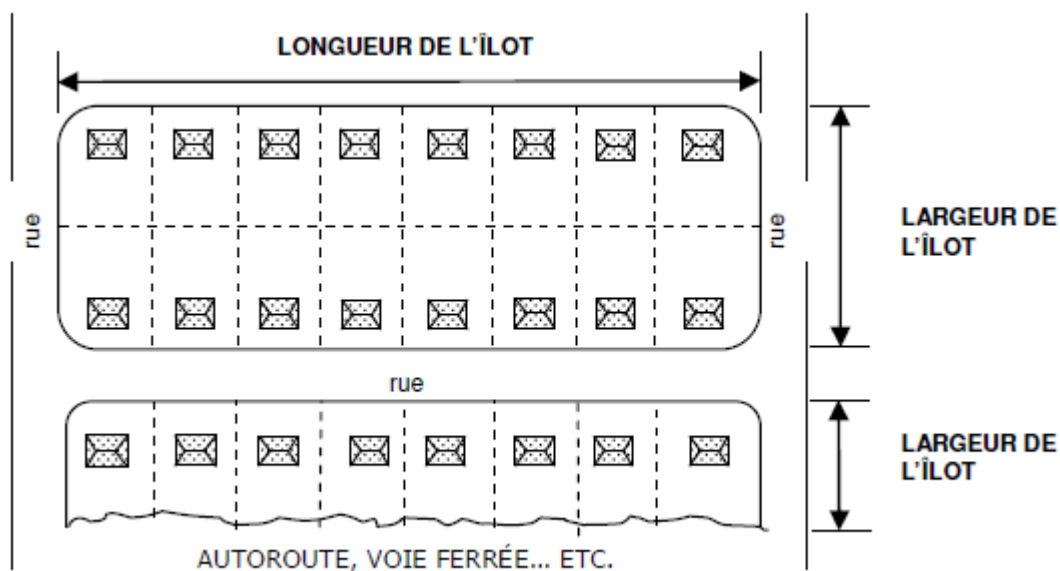


Figure 3 : Schéma d'un îlot

**CHAPITRE 10**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

## **CHAPITRE 9**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

#### **10.1 Terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement**

Dans toutes les zones, les normes du présent règlement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas.

#### **10.2 Terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement**

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) s'appliquent.

#### **10.3 Privilège au lotissement en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la LAU**

Un terrain existant le jour qui précède l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC et qui n'a pas été modifié depuis peut bénéficier, s'il ne rencontre pas les nouvelles exigences en matière de lotissement, d'un privilège consenti par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Lorsqu'un lot dérogoire est situé en territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale et que son numéro de lot distinct résulte de cette rénovation, ce lot peut bénéficier d'un droit acquis, uniquement s'il avait pu bénéficier des privilèges des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* le jour précédant l'entrée en force de cette rénovation cadastrale.

#### **10.4 Agrandissement d'un lot dérogoire protégé par droits acquis**

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrain du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogoire protégé par droits acquis ou un terrain bénéficiant d'un privilège au lotissement permettant une opération cadastrale. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

- a) Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot.
- b) L'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogoires ou plus dérogoires.

**Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le  
\_\_\_\_\_ 2017.

\_\_\_\_\_  
Madame Nathalie Bresse, mairesse

\_\_\_\_\_  
Monsieur Daniel St-Onge, directeur général

Copie certifiée conforme.