
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALPHONSE-DE-GRANBY

**REGLEMENT DE
LOTISSEMENT
NO. 373-2017**

TABLE DES MATIÈRES

1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	4
	SECTION A - DISPOSITIONS DECLARATOIRES	4
1.1	TITRE	4
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	4
1.3	REGLEMENTS REMPLACES.....	4
1.4	PERSONNES TOUCHEES.....	4
1.5	VALIDITE	4
1.6	RESPECT DES REGLEMENTS	4
1.7	ENTREE EN VIGUEUR	4
	SECTION B – DISPOSITIONS INTERPRETATIVES.....	5
1.8	INTERPRETATION.....	5
1.9	CONCORDANCE	5
1.10	DEFINITIONS	5
	SECTION C – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	6
1.11	ADMINISTRATION.....	6
1.12	CONDITIONS GENERALES CONCERNANT L’EMISSION D’UN PERMIS DE LOTISSEMENT	6
1.13	CONDITIONS SPECIFIQUES A L’APPROBATION DE TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT ...	6
1.14	CONTRAVENTIONS ET PENALITES	6
	SECTION D – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS ..	7
1.14.1	<i>Obligation de contribution.....</i>	<i>7</i>
1.14.2	<i>Exemption de la contribution.....</i>	<i>7</i>
1.14.3	<i>Entente relative à un terrain ou à une servitude non compris dans le site</i>	<i>8</i>
1.14.4	<i>Établissement de la contribution.....</i>	<i>8</i>
1.14.5	<i>Règle de calcul de la cession ou du versement</i>	<i>9</i>
1.14.6	<i>Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude.....</i>	<i>9</i>
1.14.7	<i>Frais à la charge du propriétaire cédant.....</i>	<i>9</i>
2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
2.1	PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT	10
3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	11
3.1	DISPOSITIONS GENERALES.....	11
3.2	REGLE DE CALCUL.....	11
3.3	TRACE DES RUES	11
3.3.1	<i>Nature du sol</i>	<i>11</i>
3.3.2	<i>Pentes des rues</i>	<i>12</i>
3.3.3	<i>Largeur d'emprise des voies de circulation.....</i>	<i>12</i>
3.3.4	<i>Cul-de-sac (rue sans issue).....</i>	<i>12</i>
3.3.5	<i>Accès des rues existantes</i>	<i>12</i>
3.3.6	<i>Intersections.....</i>	<i>12</i>
3.3.7	<i>Segments et rayons</i>	<i>12</i>
3.3.8	<i>Passage ou sentier piéton</i>	<i>13</i>
3.3.9	<i>Tracé de rues en fonction d'un lac ou d'un cours d'eau.....</i>	<i>13</i>
4	DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS	14
4.1	SUBDIVISION DES LOTS.....	14
4.2	RACCORDEMENT ENTRE LES PROJETS DE SUBDIVISION RESIDENTIELS.....	14
4.3	ORIENTATION DES TERRAINS.....	14
4.4	DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS.....	14
4.4.1	<i>Règle générale</i>	<i>14</i>
4.4.2	<i>Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....</i>	<i>16</i>
4.4.3	<i>Profondeurs minimales des lots ou terrains exigées a proximité des cours d'eau</i>	<i>16</i>
4.5	DISPOSITIONS SPECIALES.....	17

4.5.1	Tourbières et marécages.....	17
4.5.2	Terrains résiduels suite à une opération cadastrale.....	17
4.6	LOTS ET TERRAINS DEROGATOIRES	17
4.6.1	Droits acquis généraux.....	17
4.6.2	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis	17
4.6.3	Lotissement de terrains dérogatoires par suite d'une acquisition pour fin d'utilité publique	17
		22
FIGURE A		22

LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Segments et rayons de rues	13
---	----

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	15
Dimensions minimales des terrains	15

LISTE DES ANNEXES

Annexe I.....	19
Annexe II.....	20



1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby.

1.3 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement de lotissement numéro 91-175 ainsi que ses amendements. Un tel aménagement n'affecte pas cependant la validité des permis et certificats émis selon ce règlement, il n'affecte pas non plus les procédures pénales intentées sous l'autorité de ce règlement remplacé, lesquelles se poursuivent jusqu'au jugement final et exécutoire.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.5 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur municipal et environnement ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

SECTION B – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.8 INTERPRÉTATION

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

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

Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (SI).

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

1.9 CONCORDANCE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement sur les permis et certificats complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le règlement de lotissement et le règlement sur les permis et certificats.

En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements d'urbanisme et le présent règlement, les dispositions les plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

1.10 DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots, dont la définition est donnée au règlement de zonage, ont dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

SECTION C – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.11 ADMINISTRATION

Les dispositions administratives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement sur les permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

1.12 CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Le plan d'une opération cadastrale est approuvé et le permis est émis si :

- a) la demande est conforme aux dispositions du présent règlement;
- b) le tarif exigé a été payé;

1.13 CONDITIONS SPÉCIFIQUES À L'APPROBATION DE TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que les conditions suivantes soient remplies :

a) Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager, par écrit, à céder, à titre gratuit, l'assiette des voies de circulation, destinées à être publiques, tel que montré sur le plan;

b) Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan;

c) Cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou de sentiers

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les modalités relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels tels qu'énoncés à la Section D du présent chapitre s'appliquent.

(Règl. n°434-2024, art. 1)

1.14 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'un ou l'autre des chapitres, sections, sous-sections ou articles du présent règlement commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, d'une amende avec ou sans frais.

Le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour en juridiction compétente qui entend la cause. Pour une première infraction, cette amende est d'un montant minimal de cinq cent dollars (500\$) si le contrevenant est une personne physique et de mille dollars (1000\$) s'il est une personne morale. Ce montant ne doit pas excéder mille dollars (1000\$) si le contrevenant est une personne physique et deux mille dollars (2000\$) s'il est une personne morale. En cas de récidive, le montant fixé ou maximal prescrit ne peut excéder deux mille dollars (2000\$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4000\$), s'il est une personne morale.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément pour chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Municipalité, sur autorisation du conseil municipal.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.

SECTION D – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

1.14.1 OBLIGATION DE CONTRIBUTION

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude faisant partie du site et qui représente 5 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 5 % de la valeur du site ;
3. S'engager à céder un terrain ou une servitude conformément au paragraphe 1 et verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 5 %.

Pour les fins de la présente section :

1. On entend par « site » l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
2. L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
3. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité.

1.14.2 EXEMPTION DE LA CONTRIBUTION

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

1. Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
3. Une modification aux fins de créer un lot ou plus non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en simultané à la demande de permis ;

4. Une modification requise en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des espaces communs et privatifs dans le cas où il y a deux bâtiments principaux et plus sur un même terrain ;
5. Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'exercer un usage agricole au sens de cette loi ;
6. Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'identifier un lot où est érigée une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ou pour permettre la construction d'une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ;
7. Une modification visant des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité ;
8. Une modification aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification ;
9. Une modification aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
10. Lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable pour un terrain non compris dans le site conformément à la présente section.

Pour les fins de la présente section, on entend par « lot constructible » un lot conforme au présent règlement et qui est destiné à accueillir un bâtiment principal.

1.14.3 ENTENTE RELATIVE À UN TERRAIN OU À UNE SERVITUDE NON COMPRIS DANS LE SITE

Malgré l'obligation de la contribution, la Municipalité peut convenir d'une entente avec le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non compris dans le site, mais qui est situé sur le territoire de la Municipalité.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

Cette entente prime sur toute règle de calcul.

1.14.4 ÉTABLISSEMENT DE LA CONTRIBUTION

La valeur du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur est établie selon le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

Si le terrain n'est pas une unité ou partie d'unité, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation à la date visée au premier alinéa.

1.14.5 RÈGLE DE CALCUL DE LA CESSION OU DU VERSEMENT

Les superficies suivantes sont exclues du calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent :

1. La superficie correspondant à un lot où est érigé un bâtiment principal. L'exemption ne porte que sur le nouveau lot créé sur lequel est déjà érigé un bâtiment principal ;
2. La superficie de la partie du site qui est destinée à un usage agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) et qui est située à l'intérieur de la zone agricole au sens de cette loi ;
3. La superficie correspondant à un lot destiné à un usage de conservation, sous réserve du dépôt d'une copie d'une servitude perpétuelle publiée à cette fin. Si la servitude n'est pas publiée dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer ;
4. La superficie correspondant à un lot cédé ou à être cédée à un donateur reconnu dans le cadre d'un don de biens écosensibles au sens de l'article 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC, 1985, c.1 (5e supp.)). Si le lot n'est pas cédé dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer.

Le calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site.

1.14.6 CONDITIONS RELATIVES AU TERRAIN À CÉDER OU À LA SERVITUDE

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

1.14.7 FRAIS À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE CÉDANT

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

(Règl. n°434-2024, art. 2)



2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a)** le lotissement doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- b)** le lotissement doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c)** le lotissement doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;
- d)** le lotissement doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
- e)** le lotissement doit permettre, advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres alternatives quant à l'usage desdits terrains;
- f)** le lotissement doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités prévues;
- g)** le lotissement doit assurer qu'aucun terrain résidentiel qui ne peut être cadastré soit créé;
- h)** le lotissement doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.



3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il est également interdit toute opération cadastrale pour une voie de circulation de type récréative extensive si elle ne concorde pas avec le tracé projeté indiqué au plan d'urbanisme.

Toute nouvelle rue doit être cadastrée.

3.2 RÈGLE DE CALCUL

Toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

3.3 TRACÉ DES RUES

3.3.1 NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter les espaces déboisés.

La construction de toute nouvelle rue est interdite sur les talus de plus de 25% de pente moyenne. De plus, au sommet des talus touchés par la présente section, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain au sommet du talus, bande dont la largeur est égale à cinq (5) fois la hauteur du talus. De même, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain située au bas du talus, bande dont la largeur est égale à deux (2) fois la hauteur du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur des bandes de protection, de même que dans les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait démontré que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans le cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce, dans les délais prévus par l'étude.

3.3.2 PENTES DES RUES

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 12%. À moins de raccordement à une rue existante sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

De plus, la longueur maximale de la rue sans issue est de 225 m, le tout tel qu'illustré à l'annexe I.

(Règl. n°434-2024, art. 3)

3.3.3 LARGEUR D'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les artères, collectrices, rangs, chemins et boulevards, telles qu'identifiés au plan d'urbanisme, doivent avoir ou sont considérés avoir pour fins de subdivision, une largeur d'emprise de 20 m, et les rues de desserte (rue locale), une largeur de 15 m.

3.3.4 CUL-DE-SAC (RUE SANS ISSUE)

Toute rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement, doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 30,5 m de diamètre, voir annexe I.

3.3.5 ACCÈS DES RUES EXISTANTES

Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) lots ou terrains à bâtir ou davantage, doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.

3.3.6 INTERSECTIONS

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 75° et maximal de 105°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 40 m. Le tout comme il est montré sur la figure A en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

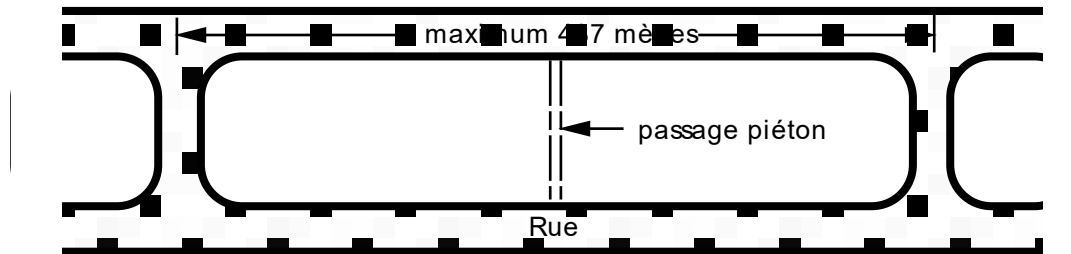
Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 m et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 m. Le tout comme il est montré sur les figures B et C en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 m. Le tout comme il est montré sur la figure D en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

3.3.7 SEGMENTS ET RAYONS

Les rues de desserte (rue locale) ne doivent jamais avoir des segments rectilignes de plus de 365 m de longueur. Cette distance peut être portée à 487 m si un sentier piéton est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine. Les coins de rue doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 m au minimum.

Figure 1
Segments et rayons de rues



3.3.8 PASSAGE OU SENTIER PIÉTON

Toute partie de terrain servant de passage ou de sentier piéton doit avoir une largeur minimale de 5 m.

3.3.9 TRACÉ DE RUES EN FONCTION D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est fixée comme suit :

- Dans le cas où les services sont inexistants ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de 75 m doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux;
- Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de 45 m entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux.
- Nonobstant ce qui précède, la distance minimale entre l'emprise de la route ou rue et la ligne naturelle des hautes eaux peut être réduite à 20 m lorsque cette bande est réservée à des fins de parc public.
- La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.



4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

4.1 SUBDIVISION DES LOTS

Tout lotissement de terrain doit être réalisé de telle façon que les lots aient frontage sur rue et qu'ils soient conformes aux exigences du présent règlement. Toutefois, le respect de ces exigences n'est pas requis dans les cas suivants :

- a) Les opérations cadastrales destinées à la délimitation d'un parc, d'un passage ou d'un sentier piéton ou d'une servitude d'un réseau d'utilité publique;
- b) Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis

Aucun plan de lotissement n'est accepté s'il a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain à bâtir lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de superficie minimale, de largeur minimale et de profondeur minimale, d'implantation, d'alignement de construction ou de dégagement, s'appliquant en l'espèce.

4.2 RACCORDEMENT ENTRE LES PROJETS DE SUBDIVISION RÉSIDENTIELS

Tout projet de subdivision résidentiel comprenant plus de cinquante (50) lots doit comprendre un ou des raccordements de rue avec les projets résidentiels voisins.

4.3 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que soixante-quinze degrés (75°).

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, ou de dégager des perspectives, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

4.4 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

4.4.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les dimensions minimales des terrains devant être respectées lors des opérations cadastrales sont celles prescrites au Tableau 1. Nonobstant, si les dimensions minimales

des terrains à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage de la Municipalité sont plus exigeantes, celles-ci prévalent sur le tableau qui suit :

Tableau 1
Dimensions minimales des terrains

		Lot ou terrain non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	Lot ou terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	Lot ou terrain desservi (aqueduc et égout sanitaire)
1	Lot ou terrain situé à l'extérieur d'un corridor riverain	Superficie: 3000 m ² largeur: 50 m	Superficie: 1 500 m ² largeur : 25 m	Sans objet
2	Lot ou terrain riverain à un lac ou à un cours d'eau ⁽¹⁾	Superficie: 4000 m ² largeur: 50 m profondeur: 75 m	Superficie: 2000 m ² largeur: 30 m profondeur: 75 m	profondeur: 45 m
3	Lot ou terrain se situant dans un corridor riverain ⁽²⁾	Superficie: 4000 m ² largeur: 50 m profondeur: 75 m	Superficie: 2000 m ² largeur: 30 m profondeur: 75 m	Profondeur : 45 m
4	Lot ou terrain situé se dans la zone agricole (AR) ou dans la zone agricole (A) et (AB)	Superficie: 5 hectares ⁽²⁾ Largeur et Profondeur : sujette aux normes de lotissement établies en 1, 2, 3, selon le cas ⁽⁴⁾	Superficie: 5 hectares ⁽²⁾ Largeur et profondeur : sujettes aux normes de lotissement établies en 1, 2, 3, selon le cas ⁽⁴⁾	Superficie: 5 hectares ⁽³⁾ Profondeur : sujettes aux normes de lotissement établies en 1, 2 3, selon le cas ⁽⁴⁾

(1) Les dispositions relatives aux lots riverains s'appliquent à tous les cours d'eau et les lacs.

(2) La notion de corridor riverain est définie dans la terminologie au règlement de zonage.

(3) Tout terrain de moins de 5 hectares décrit dans un acte notarié avant l'entrée en vigueur de cette norme bénéficie d'un droit acquis.

(4) Font exception à cette norme, tout terrain pour fins publiques et tout terrain résultant d'un morcellement fait par aliénation qui vise à séparer la résidence de la ferme, comme le permet la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, auquel cas une superficie de 5000 m² est autorisée.

4.4.2 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur le lotissement identifiées à l'article précédent ne s'appliquent pas toutefois:

- a) aux terrains bénéficiant de droits acquis ou privilèges, tel que stipulés à l'article 4.6 du présent règlement;
- b) aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;
- c) à une opération cadastrale visant l'identification d'un bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives et à la condition que le terrain sur lequel est érigé sur le bâtiment ou les bâtiments soit conforme aux normes de lotissement et que ce terrain demeure en partie commune à la déclaration;
- d) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci;
- e) à une opération cadastrale visant un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe ou en bordure d'une tête de pipe ou à l'extrémité d'un cul-de-sac ou encore à l'extrémité d'un îlot de rebroussement. En pareil cas, la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite de cinquante pour cent (50 %) en autant que la largeur minimale moyenne, la superficie minimale et la profondeur minimale moyenne, s'il y a lieu, soient respectées;
- f) à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un seul bâtiment principal pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dimensions de la présente sous-section.

Nonobstant ce qui précède, la superficie totale de l'ensemble desdits lots devra permettre la conformité avec les normes minimales.

(Règl. n°434-2024, art. 4)

4.4.3 PROFONDEURS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS EXIGÉES A PROXIMITÉ DES COURS D'EAU

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité des cours d'eau dans le présent règlement, lorsqu'une rue existante en date d'entrée en vigueur du présent règlement est située à une distance moindre que celles exigées en bordure d'un cours d'eau, la profondeur minimale exigée pour les lots ou terrains situés entre le cours d'eau et l'emprise de la rue est la distance qui prévaut entre l'emprise et la ligne des hautes eaux.

4.5 DISPOSITIONS SPÉCIALES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toute opération doit respecter les dispositions suivantes :

4.5.1 TOURBIÈRES ET MARÉCAGES

Aucun lotissement n'est autorisé dans les tourbières et marécages.

4.5.2 TERRAINS RÉSIDUELS SUITE À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Une opération cadastrale, de laquelle résulte un terrain résiduel non conforme ou qui ne permet pas l'obtention d'un permis de lotissement en vertu du présent règlement, ou qui occasionne, sur le terrain résiduel, la non-conformité à toute réglementation applicable à une construction, une installation septique ou autre ouvrage, est interdite.

4.6 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

4.6.1 DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage.

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

Dans tous les cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, il est permis d'agrandir ou de modifier sans rendre le terrain plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou cette 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.

4.6.3 LOTISSEMENT DE TERRAINS DÉROGATOIRES PAR SUITE D'UNE ACQUISITION POUR FIN D'UTILITÉ PUBLIQUE

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- a) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.
- b) Et qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

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 21 mars 2017

Marcel Gaudreau
Maire

-----,
Réal Pitt
Directeur général et secrétaire-trésorier

**RÈGLEMENT NUMÉRO 373-2017 DE LOTISSEMENT
LISTE DES MODIFICATIONS**

N° de règlement	Objet	Réf.	Date d'adoption	Entrée en vigueur
373-2017	Règlement de lotissement		17 03 21	17 05 17 (CC) 17 06 14 (AP)
434-2024	Art. 1 : Ajout d'une condition à la délivrance du permis de lotissement Art. 2 : Ajout de la section D – Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels Art. 3 : Ajout d'une longueur maximale à un cul-de-sac à l'article 3.3.4 Art. 4 : Remplacement du paragraphe c) de l'article 4.4.2 sur les exemptions à l'application des normes de lotissement		08 10 24	27 11 24 (CC) 10 12 24 (AP)



(CC) : Certificat de conformité au schéma d'aménagement de la MRC

(AP) : Avis public d'entrée en vigueur

Révisé le 14 avril 2025

ANNEXES AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ANNEXE I

Rue sans issue (rond de virage)

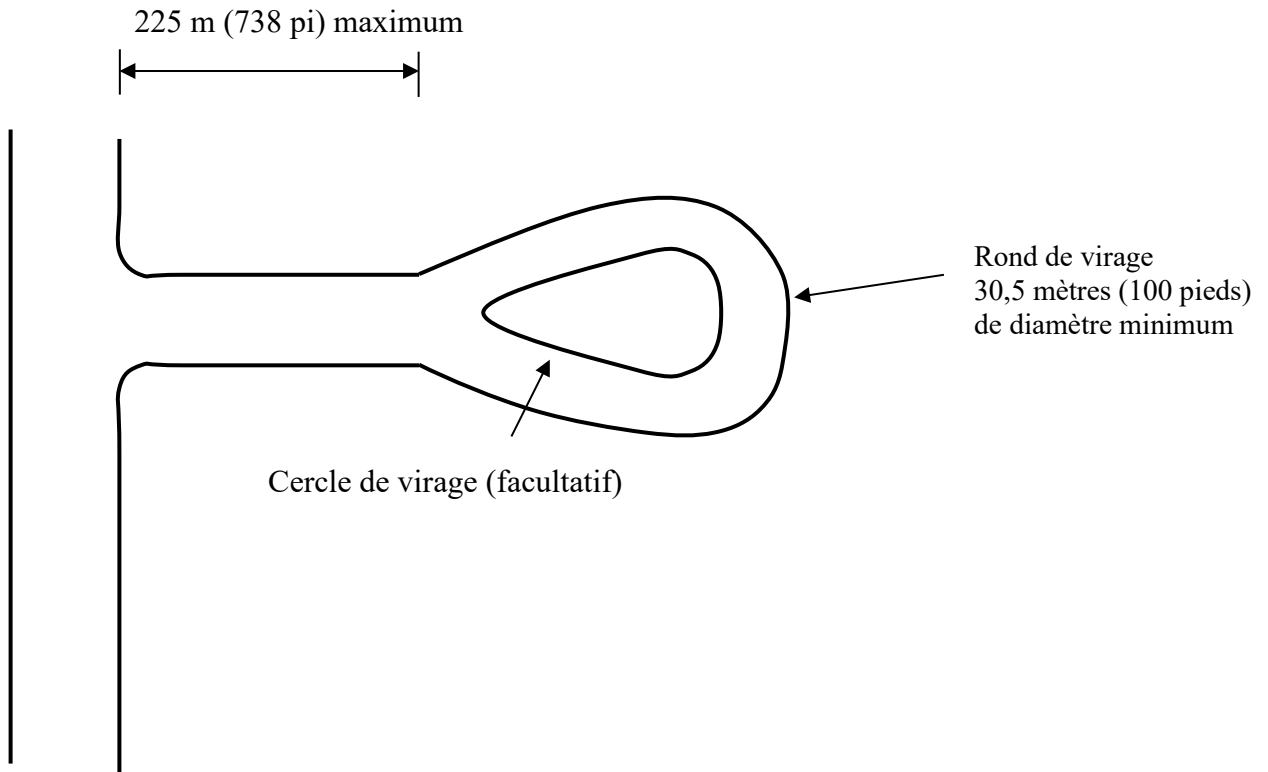
ANNEXE II

FIGURE A : Angle d'intersection
FIGURE B et C : Intersection dans une courbe
FIGURE D : Distance entre intersections

Règlement de lotissement

Annexe I

RUE SANS ISSUE



Règlement de lotissement Annexe II

ANGLE D'INTERSECTION

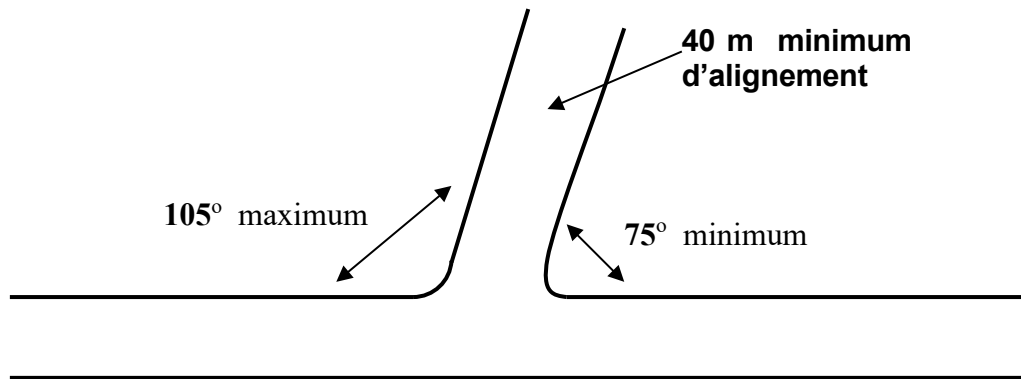
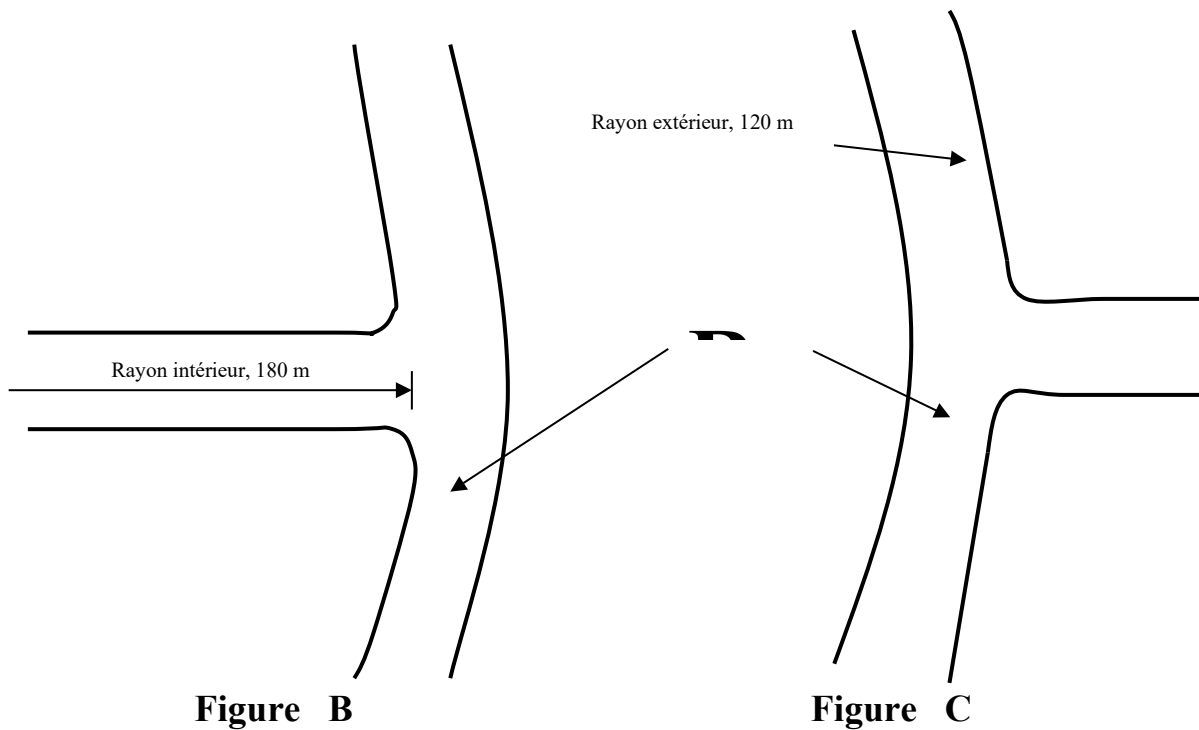


FIGURE A

INTERSECTION DANS UNE COURBE



Règlement de lotissement Annexe II (suite ...)

DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

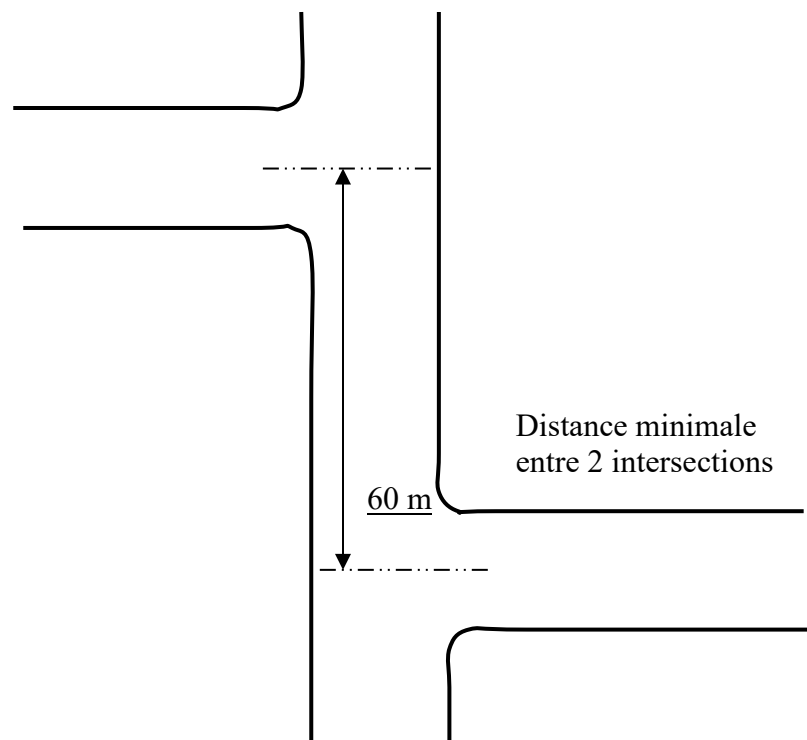


Figure D