



## **REGLEMENT NUMÉRO 256 INTITULÉ « RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT »**

### **Table des matières**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	1
Article 1    Domaine d’application .....	1
Article 2    Dispositions des lois et d’autres règlements .....	1
SECTION II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1
Article 3    Administration et application du règlement .....	1
Article 4    Infractions, contraventions, pénalités et recours .....	2
SECTION III DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
Article 5    Interprétation des dispositions.....	2
Article 6    Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques..	2
Article 7    Renvois.....	2
Article 8    Unités de mesure.....	3
Article 9    Terminologie.....	3
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
SECTION I CONDITIONS GÉNÉRALES.....	4
Article 10    Cession de voies de circulation .....	4
Article 11    Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d’espaces naturels.....	4
Article 12    Paiement des taxes municipales exigibles.....	4
Article 13    Servitudes de services publics .....	4
Article 14    Projet de morcellement.....	5
Article 15    Opérations cadastrales en zone agricole permanente.....	7
Article 16    Approbation préalable d’un plan de morcellement par le conseil .....	7
Article 17    Dispositions relatives à la conception d’une opération cadastrale .....	8
SECTION II COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.8	
Article 18    Obligation de fournir une compensation.....	8
Article 19    Opérations cadastrales exemptées .....	9
Article 20    Établissement de la valeur du terrain .....	10
Article 21    Compensation anticipée.....	10
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS .....	12
SECTION I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES .....	12



Article 22	Dispositions générales .....	12
Article 23	Ouverture de rues publiques et privées .....	12
Article 24	Conformité des travaux.....	12
Article 25	Agencement et tracé des rues.....	12
Article 26	Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	12
Article 27	Tracé des rues en fonction des boisés .....	13
Article 28	Tracé des rues en fonction des cours d'eau .....	13
Article 29	Tracé des rues en fonction de la topographie.....	13
Article 30	Largeur d'une rue .....	13
Article 31	Pente d'une rue.....	14
Article 32	Angle et espacement des intersections.....	14
Article 33	Courbes de raccordement.....	14
Article 34	Rue en cul-de-sac .....	15
SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT .....		16
Article 35	Superficie et dimensions d'un lot.....	16
Article 36	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	16
Article 37	Orientation d'un lot .....	16
Article 38	Superficie et frontage d'un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain.....	17
Article 39	Superficie et dimensions d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain .....	17
Article 40	Lot irrégulier .....	18
Article 41	Normes particulières pour certains lots occupés par des bâtiments jumelés ou contigus .....	18
SECTION III RESTRICTIONS APPLICABLES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES .....		19
Article 42	Résidu de terrain ou construction non conformes.....	19
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....		20
SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....		20
Article 43	Définition d'un lot dérogatoire.....	20
Article 44	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire.....	20
Article 45	Agrandissement d'un lot dérogatoire .....	20
Article 46	Opération cadastrale visant l'identification d'un chemin en zone agricole .....	20
Article 47	Lots situé en zone agricole permanente .....	21
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES.....		22
Article 48	Abrogation .....	22
Article 49	Entrée en vigueur .....	22



**CHAPITRE 1  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET  
INTERPRÉTATIVES**

**SECTION I  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**Article 1      Domaine d'application**

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1) De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2) D'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou relative à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification aux dimensions d'un lot existant ne résulte de l'opération cadastrale.

**Article 2      Dispositions des lois et d'autres règlements**

Une personne qui réalise une opération cadastrale, doit respecter, en plus des dispositions du règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit veiller à ce que ladite opération cadastrale soit réalisée en conformité avec ces dispositions et avec celles du présent règlement.

**SECTION II  
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**Article 3      Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil.



**Article 4      Infractions, contraventions, pénalités et recours**

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

**SECTION III  
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

**Article 5      Interprétation des dispositions**

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut;
- c) En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;
- d) En cas de contradiction entre une superficie ou une dimension de lot inscrite à la Grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage* en vigueur et une superficie ou une dimension de lot inscrite au présent règlement, la superficie ou la dimension la plus grande prévaut.

**Article 6      Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et un autre règlement d'urbanisme visé au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale. En l'absence de disposition spécifique, la disposition la plus restrictive s'applique.

**Article 7      Renvois**

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



## **Article 8 Unités de mesure**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

Les abréviations suivantes sont utilisées :

- 1) mm : millimètre;
- 2) cm : centimètre;
- 3) m : mètre;
- 4) m<sup>2</sup> : mètre carré;
- 5) ha : hectare.

## **Article 9 Terminologie**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens que leur attribuent les définitions du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.



**CHAPITRE 2**  
**CONDITIONS PRÉALABLES À L’APPROBATION D’UNE OPÉRATION**  
**CADASTRALE**

**SECTION I**  
**CONDITIONS GÉNÉRALES**

**Article 10 Cession de voies de circulation**

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s’engager à céder, gratuitement, l’emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L’emprise de la voie de circulation doit être conforme aux dispositions de la réglementation d’urbanisme et faire l’objet d’une opération cadastrale, aux frais du propriétaire, préalablement à la cession.

**Article 11 Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d’espaces naturels**

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du présent règlement relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

**Article 12 Paiement des taxes municipales exigibles**

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont impayées et exigibles à l’égard du terrain compris dans le plan.

**Article 13 Servitudes de services publics**

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d’un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d’une infrastructure aérienne ou souterraine de services publics.

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit aussi accorder ou s’engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics.

#### **Article 14      Projet de morcellement**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui implique l'ouverture d'une nouvelle ou le prolongement d'une rue existante, qu'elle soit destinée à être publique ou privée, le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout son terrain.

Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du terrain du propriétaire :

- 1) Les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque lot existant ou de chaque partie de lot existante qui forment le terrain;
- 2) Le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 1 m ou moins en utilisant les données LIDAR produites pour le compte de la MRC Brome-Missisquoi;
- 3) La limite de toute partie du terrain située à une altitude égale ou supérieure à 350 m, de même qu'à une altitude égale ou supérieure à 550 m;
- 4) La limite de tout talus d'une hauteur supérieure à 4 m dont la pente est égale et supérieure à 30 %;
- 5) Les lignes des lots proposés et leurs dimensions approximatives;
- 6) Le tracé et les limites de l'emprise de toute voie de circulation projetée et de toute voie de circulation existante ou préalablement acceptée avec laquelle une voie de circulation projetée communique;
- 7) L'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel et le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain;
- 8) Les infrastructures existantes de services publics et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics.
- 9) La limite de la zone agricole permanente;
- 10) L'emplacement de la ligne naturelle des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la limite des zones inondables, les limites de toute zone à risque, les limites de toute zone humide;
- 11) Lorsque le projet est susceptible de perturber un milieu humide, une évaluation de la qualité de son habitat préparée sous la gouverne d'un expert qualifié et élaborée en tenant compte des paramètres suivants :

- a) La superficie du milieu humide;
  - b) La présence d'eau dans le milieu humide;
  - c) L'intégrité du milieu adjacent au milieu humide;
  - d) La diversité de la végétation;
  - e) La présence de faune et flore en péril dans le milieu humide ou dans un rayon de 100 m en périphérie;
  - f) La connectivité entre le milieu humide et d'autres milieux humides;
  - g) L'hydro connectivité du milieu humide.
- 12) Une étude de caractérisation du boisé préparée sous la gouverne d'un expert qualifié et comprenant les renseignements et documents suivants :
- a) Un inventaire du milieu forestier comprenant les renseignements et documents suivants :
    - i) La nature du couvert forestier;
    - ii) La densité du couvert forestier et la hauteur moyenne des arbres;
    - iii) L'âge du couvert dominant selon des classes d'âge reconnues;
    - iv) La localisation des zones de mouvements de terrain;
    - v) La localisation des milieux humides et la caractérisation de la qualité de leur habitat.
  - b) La caractérisation de la sensibilité des ressources biologiques des groupements forestiers situés dans le projet, préparée en tenant compte :
    - i) de la richesse spécifique des espèces forestières présentes dans le boisé en indiquant leur localisation précise;
    - ii) de la présence d'espèces rares ou menacées de la flore en indiquant leur localisation précise;



- iii) de la présence d'espèces forestières caractéristiques de la région ou d'un écosystème forestier rare ou exceptionnel en indiquant leur localisation précise;
  - iv) des perturbations qui auraient bouleversé son cheminement évolutif en indiquant leur localisation;
  - v) de la présence d'une espèce faunique appartenant à la liste des espèces rares ou menacées en indiquant la localisation et la qualité de leur habitat et de leur environnement.
- c) La caractérisation de la sensibilité des composantes physiques du milieu au niveau du drainage du sol, des dépôts de surface, des pentes du terrain et de l'épaisseur du sol;

#### **Article 15 Opérations cadastrales en zone agricole permanente**

Dans de la zone agricole permanente décrétée en vertu de *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*, lorsque l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de ladite loi, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé, sauf si le lotissement visé par ce plan a fait l'objet

- 1) D'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- ou
- 2) D'une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission et de l'avis de conformité émis par la Commission.

#### **Article 16 Approbation préalable d'un plan de morcellement par le conseil**

Avant d'approuver le plan du projet de morcellement, le fonctionnaire désigné doit obtenir, le cas échéant, l'accord du conseil en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les voies de circulation et tout autre terrain qui serait cédé à la municipalité. Le fonctionnaire désigné approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au règlement du plan d'urbanisme en vigueur, sans nécessairement être parfaitement concordant, et avec les dispositions du règlement.

Une fois que le plan du projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement n'engage pas le conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des terrains identifiés comme voie de circulation ou de tout autre terrain dont la cession à la municipalité est prévue au plan du projet de morcellement.

### **Article 17 Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale**

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- 1) Elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;
- 2) Une continuité dans les lignes de division des lots doit être assurée avec les lots adjacents existants ou prévus;
- 3) Les voies de circulation proposées doivent être intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme;
- 4) Les sites et paysages d'intérêts sont mis en valeur ou protégés.

## **SECTION II COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

### **Article 18 Obligation de fournir une compensation**

Sauf dans le cas d'une opération cadastrale exemptée, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2) Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé

par le plan relatif à l'opération cadastrale;

- 3) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Ville.

Dans le cas visé au paragraphe 3) du premier alinéa, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans les cas visés aux paragraphes 1) et 3) du premier alinéa, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la municipalité. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

#### **Article 19 Opérations cadastrales exemptées**

L'obligation de fournir une compensation ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une ou l'autre des opérations cadastrales suivantes :

- 1) Une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2) L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 3) L'identification cadastrale d'un terrain occupé par un bâtiment principal construit avant [REDACTED];
- 4) La création d'un lot sous forme de cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5) L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions du règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur;

- 6) Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
- 7) L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ou de tout autre usage sous l'égide de la Ville;
- 8) L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public.

### **Article 20 Établissement de la valeur du terrain**

La valeur du terrain est considérée à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1) Lorsque, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- 2) Lorsque le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe précédent, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

### **Article 21 Compensation anticipée**

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de morcellement soumis aux exigences du présent chapitre peut, par anticipation, céder à la municipalité l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la compensation en argent pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement.



## CHAPITRE 2

### Conditions préalables à l'approbation d'une opération

---

La compensation par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet de morcellement.

**CHAPITRE 3  
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS**

**SECTION I  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES**

**Article 22 Dispositions générales**

La présente section s'applique aux rues publiques et privées. Pour les fins du présent règlement, une allée d'accès (entrée de cour) de plus de 75 m de longueur est considérée comme une rue privée. Elle n'est pas considérée comme une rue privée si l'entrée de cour dessert un seul bâtiment résidentiel ou un maximum de deux logements occupant des bâtiments distincts.

**Article 23 Ouverture de rues publiques et privées**

Sauf dans les cas prévus au *Règlement relatif aux usages conditionnels* en vigueur et aux conditions applicables, l'ouverture d'une nouvelle rue publique ou privée et le prolongement d'une rue publique ou privée sont interdits à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

**Article 24 Conformité des travaux**

Tous travaux impliquant la création ou la modification de rues publiques ou privées doivent être conformes aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

**Article 25 Agencement et tracé des rues**

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter les circulations des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, telles que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

**Article 26 Tracé des rues en fonction de la nature du sol**

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou autres caractéristiques du sol, pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.

**Article 27 Tracé des rues en fonction des boisés**

Le tracé des rues doit respecter les boisés, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés, dans la mesure du possible.

**Article 28 Tracé des rues en fonction des cours d'eau**

La distance minimale entre les limites de l'assiette d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de :

- 1) 75 m dans le cas d'une rue adjacente à un terrain non desservi ou partiellement desservi;
- 2) 45 m dans le cas d'une rue adjacente à un terrain desservi.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant à un débarcadère, un point ou un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

**Article 29 Tracé des rues en fonction de la topographie**

Aucune rue ou voie de circulation ne doit être construite sur la dénivellation comprise entre le haut et le bas d'un talus dont la pente excède 30 % sur une hauteur d'au moins 4 m, ni à moins de 20 m du haut d'un tel talus;

**Article 30 Largeur d'une rue**

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

- a) 15 m, pour une rue publique;
- b) 15 m, pour une rue privée située dans le périmètre d'urbanisation;
- c) 12 m, pour une rue privée située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- d) 9 m, pour une rue privée situé dans un projet intégré résidentiel

La modification ou le prolongement de l'emprise des rues existantes, avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut présenter des largeurs inférieures au présent article, uniquement si le lotissement existant ou projeté fait en sorte que les normes minimales ne puissent être respectées.

### **Article 31      Pente d'une rue**

La pente d'une rue autre qu'une rue locale ne doit pas être supérieure à 12 % :

La pente d'une rue locale ne doit pas être supérieure à :

- 1) 14 %, mesurée sur un tronçon de 80 m;
- 2) 12 %, mesurée sur un tronçon de 110 m

Malgré l'alinéa précédent, la pente d'une rue locale à faible débit (maximum de 400 véhicules par jour), mesurée sur un tronçon de 110 m, peut être augmentée jusqu'à :

- 1) 15 %, lorsque conçue pour une vitesse de base de 40 km/h;
- 2) 14 %, lorsque conçue pour une vitesse de base de 50 km/h;
- 3) 13 % lorsque conçue pour une vitesse de base de 60 km/h;

Malgré les deux alinéas précédents, la pente d'un tronçon de rue situé à 30 m et moins d'une intersection ne doit pas excéder 5 %, mesurée sur toute la longueur du tronçon.

### **Article 32      Angle et espacement des intersections**

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 70° et 110°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°);

La distance entre deux intersections de rues locales donnant sur une même rue ne doit pas être inférieure à 60 m, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées;

La distance entre deux intersections de rues autres que locales donnant sur une même rue ne doit pas être inférieure à 100 m, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

### **Article 33      Courbes de raccordement**

Les rayons minimums des courbes de raccordement sont les suivants:

- 1) À l'intersection de deux rues locales : 6 m;
- 2) À l'intersection d'une rue locale et d'une rue autre que locale: 8 m;
- 3) À l'intersection de deux autres que locales: 10 m;

Dans les cas exceptionnels où, en raison des emprises de rues existantes, le carrefour ne

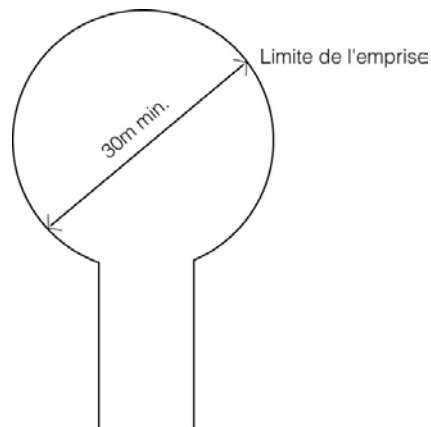


peut être aménagé à angle droit, les rayons des courbes de raccordement doivent être de 9 m.

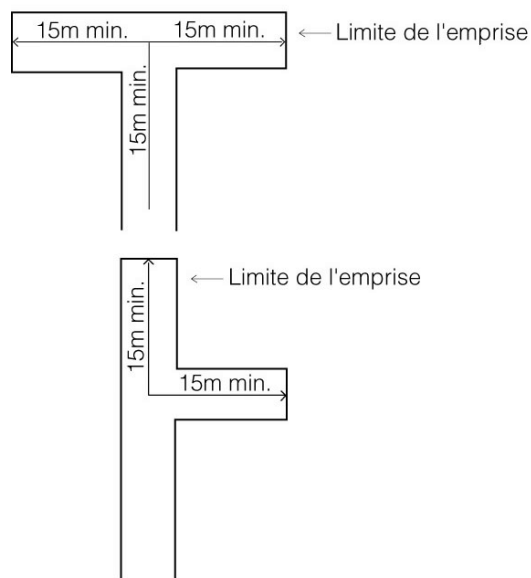
#### Article 34 Rue en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée uniquement si la topographie et les caractéristiques du terrain ne permettent pas la construction d'une rue continue. Une rue en cul-de-sac doit se terminer :

- 1) par un îlot de rebroussement ou cercle de virage, dont le diamètre de l'emprise ne doit pas être inférieur à 30 m :



- 2) par un « T » de virage dont chaque segment doit avoir une longueur minimale de 15 m :



## SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT

### **Article 35 Superficie et dimensions d'un lot**

En plus des celles inscrites au présent règlement, la superficie, la largeur et la profondeur minimale des lots sont identifiées à la « Grille des spécifications » annexées au *Règlement de zonage*.

### **Article 36 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement**

Les dispositions relatives aux superficies et dimensions minimales d'un lot ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- 1) À une opération cadastrale requise pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel que 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;
- 2) À une opération cadastrale requise pour un sentier;
- 3) À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical, faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;

### **Article 37 Orientation d'un lot**

Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, les lignes latérales d'un lot peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue.

La forme et les limites d'un lot doivent être adaptées à la topographie et favoriser l'ensoleillement naturel.

**Article 38 Superficie et frontage d'un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain**

Les normes inscrites au tableau qui suit s'appliquent à un lot non desservi ou partiellement desservi, situé à l'extérieur d'un corridor riverain. En cas de différence entre les normes du présent article et celles de la « Grille des spécifications », le frontage et la superficie les plus grandes s'appliquent.

	<b>Lot non desservi</b>	<b>Lot partiellement desservi</b>
<b>Superficie minimale</b>	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
<b>Frontage simple minimal</b>	50 m	25 m
<b>Profondeur moyenne minimale</b>	50 m	-

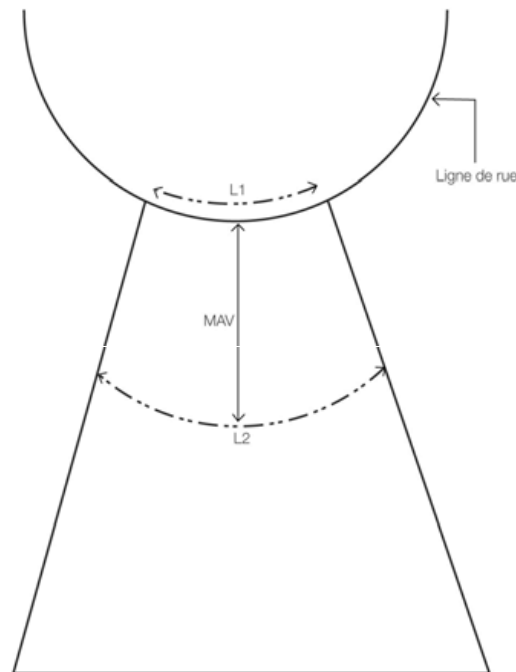
**Article 39 Superficie et dimensions d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain**

Les normes inscrites au tableau qui suit s'appliquent à un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi, situé à l'intérieur d'un corridor riverain. En cas de différence entre les normes du présent article et celles de la « Grille des spécifications », les dimensions et la superficie les plus grandes s'appliquent.

	<b>Lot non desservis</b>	<b>Lot partiellement desservi</b>	<b>Lot desservi</b>
<b>Superficie minimale</b>	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	-
<b>Frontage simple minimal</b>	-	-	-
<b>Frontage double minimal pour un lot riverain</b>	100 m	60 m	-
<b>Frontage double minimal pour un lot non riverain</b>		50 m	-
<b>Profondeur moyenne minimale</b>	75 m	75 m	45 m
<b>Profondeur minimale</b>	40 m	-	-

**Article 40 Lot irrégulier**

Pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 30 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 15 m. Cependant, la largeur du lot (L2), mesurée à la ligne de la marge avant minimale (MAV) doit être conforme à la largeur minimale prescrite, le tout tel qu'il est montré à l'illustration suivante :



**Article 41 Normes particulières pour certains lots occupés par des bâtiments jumelés ou contigus**

Les normes inscrites au tableau qui suit s'appliquent à tout lot desservi, occupé ou destiné à l'être par un bâtiment jumelé ou contigu. En cas de différence entre les normes du présent article et celles de la « Grille des spécifications », les dimensions et la superficie inscrites à la « Grille des spécifications » s'appliquent.

	<b>Largeur minimale</b>	<b>Superficie minimale</b>
<b>Lot d'angle</b>	12 m	350 m <sup>2</sup>
<b>Lot intérieur contigu</b>	7,10 m	320 m <sup>2</sup>

**SECTION III**  
**RESTRICTIONS APPLICABLES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES**

**Article 42 Résidu de terrain ou construction non conformes**

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1) Elle rend un autre lot ou terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2) Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3) Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;
- 4) Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* en vigueur;

**CHAPITRE 4  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

**SECTION I  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article 43 Définition d'un lot dérogoire**

Un lot dérogoire est un lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme à une disposition du présent règlement.

**Article 44 Existence de droits acquis pour un lot dérogoire**

Un lot dérogoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

**Article 45 Agrandissement d'un lot dérogoire**

Un lot dérogoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du règlement.

**Article 46 Opération cadastrale visant l'identification d'un chemin en zone agricole**

Un droit de passage en zone agricole peut être reconnu comme étant un chemin existant aux conditions suivantes :

- 1) Le droit de passage doit avoir été enregistré avant le 1<sup>er</sup> février 2010;
- 2) Le droit de passage doit être carrossable;
- 3) Le droit de passage doit servir à désenclaver un ou plusieurs terrains construits ou ayant un droit de construction de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), datant d'avant le 1<sup>er</sup> février 2010.

De plus, le droit de passage doit nécessairement être cadastré avant de pouvoir être officiellement reconnu comme chemin existant.

**Article 47      Lots situé en zone agricole permanente**

Un lot situé dans la zone agricole permanente décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* peut avoir une superficie moindre que celle prévue aux grilles des spécifications annexées au *Règlement de zonage* en vigueur afin d'identifier une superficie bénéficiant d'un droit acquis accordé en vertu des articles 101 à 105 de ladite Loi.

Dans ce cas, la localisation, les dimensions, la superficie, et la forme du lot doivent correspondre au droit acquis

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.



CHAPITRE 5  
Dispositions finales

---

**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS FINALES**

**Article 48      Abrogation**

Le présent règlement abroge, à toutes fins que de droit, le règlement 116-1 et tous ses amendements.

**Article 49      Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Louis Dandenault  
Maire

---

Me Jean-François D'Amour, OMA  
Directeur-général et greffier