

Lotissement



Sainte-Brigide-d'Iberville

MRC du Haut-Richelieu

Codification administrative

Numéro de règlement	Date de l'avis de motion	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1.1	Titre du règlement.....	5
1.2	Règlements abrogés.....	5
1.3	Territoire assujetti	5
1.4	Validité.....	5
1.5	Personnes touchées par ce règlement	5
1.6	Domaine d'application	5
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
2.1	Application du règlement et pouvoir d'inspection	6
2.2	Infractions et peines.....	6
2.3	Poursuites pénales	6
2.4	Recours civils	6
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	6
3.1	Interprétation du texte	6
3.2	Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes.....	7
3.3	Interprétation en cas de contradiction.....	7
3.4	Préséance	7
3.5	Dimensions et mesures	7
3.6	Terminologie	8
3.7	Renvois.....	8
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU LOTISSEMENT	8
4.1	Plan de l'opération cadastrale.....	8
4.2	Transmission d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	8
4.3	Conformité au règlement.....	8
4.4	Procédure d'approbation dans le cas d'une opération cadastrale sans cession de voies de circulation	8
4.5	Conditions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement.....	9
4.6	Cession de rues.....	9
4.7	Procédure de cession à la municipalité de rues et chemins privés	9
4.8	Rues cadastrées.....	10
4.9	Accès à une rue cadastrée.....	10
4.10	Enregistrement de l'opération cadastrale	10
4.11	Effets de l'approbation de l'opération cadastrale.....	11
4.12	Restrictions aux opérations cadastrales	11
4.13	Dispositions particulières en territoire rénové	11
CHAPITRE 5	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS	12
5.1	Modalité de versement de la contribution ou de cession de terrain	12
5.2	Exception à la contribution au Fonds spécial	12
5.3	Verserment des redevances dans un Fonds spécial	12
5.4	Utilisation des redevances.....	13

5.5	Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain	13
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	13
6.1	Généralité	13
6.2	Tracé des voies de circulation en fonction de la nature du sol	14
6.3	Tracé des voies de circulation en fonction de la topographie.....	14
6.4	Largeur des rues	14
6.5	Dispositions applicables aux intersections	14
6.6	Courbe de raccordement des intersections	15
6.7	Rue sans issue.....	15
6.8	T de virage	15
6.9	Virages, angles d'intersection et visibilité	16
6.10	Tracé des rues en fonction du milieu environnant	16
6.11	Voie de circulation en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier	17
6.12	Tracé des rues en fonctions de leur proximité à un corridor ferroviaire	17
6.13	Visibilité.....	17
6.14	Sentiers pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables.....	18
6.15	Longueur des îlots	18
6.16	Largeur des îlots.....	19
CHAPITRE 7	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	19
7.1	Dimensions minimales des lots.....	19
7.2	Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics	22
7.3	Disposition d'exception.....	22
7.4	Dispositions applicables aux terrains contaminés ou susceptibles d'être contaminés.....	23
CHAPITRE 8	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES	23
8.1	Définition d'un lot dérogatoire.....	23
8.2	Lot cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement.....	23
8.3	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	23
8.4	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis	24
8.5	Dispositions applicables à des opérations cadastrales à des fins de correction	24
8.6	Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 12 janvier 1983	24
CHAPITRE 9	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	24
9.1	Entrée en vigueur.....	24

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule Règlement de lotissement et porte le numéro **2025-475**.

1.2 Règlements abrogés

Le règlement numéro 2016-427 et ses amendements sont abrogés.

1.3 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Sainte-Brigide-d'Iberville.

1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.5 Personnes touchées par ce règlement

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

1.6 Domaine d'application

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

- 1) D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- 2) D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble fait en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec ;
- 3) D'une opération d'annulation ou de correction.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Application du règlement et pouvoir d'inspection

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement. Un représentant ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peut être désigné par résolution du conseil municipal.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est respecté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété, est tenu de recevoir l'inspecteur en bâtiment, afin de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

2.2 Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 100\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive le montant de cette amende est de 1000\$ à 2000\$ pour une personne physique et de 2000\$ à 4000\$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a duré l'infraction.

2.3 Poursuites pénales

Le Conseil autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

2.4 Recours civils

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3.1 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1) Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer ;
- 2) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le nombre pluriel peut ne s'appliquer qu'à une seule personne ou qu'à une seule chose si le contexte s'y prête ;
- 3) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 4) 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.

3.2 Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes

Font partie intégrante du présent règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, grille des usages et des normes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels ils réfèrent.

3.3 Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2) Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3) Entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent ;
- 4) Entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut.

3.4 Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, ou entre deux dispositions du présent règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la plus générale. Il en est de même lors d'une restriction ou une interdiction, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

3.5 Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (système métrique).

3.6 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'**annexe A** du règlement de zonage.

3.7 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 le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU LOTISSEMENT

4.1 Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan d'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

Le plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

4.2 Transmission d'un plan relatif à une opération cadastrale

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis à l'inspecteur en bâtiment. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

4.3 Conformité au règlement

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

4.4 Procédure d'approbation dans le cas d'une opération cadastrale sans cession de voies de circulation

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale ne comportant pas de cession de voies de circulation est conforme aux dispositions du présent règlement, l'inspecteur en bâtiment émet le permis demandé conformément au règlement sur les permis et certificats.

4.5 Conditions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement

Aucun permis de lotissement ne sera accordé à moins que toutes les conditions suivantes ne soient respectées:

- 1) Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement, que le projet prévoie ou non des rues, et qu'il prévoie le lotissement d'un seul ou de plusieurs lots ;
- 2) Aucun permis de lotissement ne peut être délivré si l'opération cadastrale n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme municipale et aux droits acquis et privilèges consentis par le schéma d'aménagement, les plans et règlements d'urbanisme municipaux ;
- 3) Aucune opération cadastrale ayant pour effet de réduire en superficie ou en dimension un terrain déjà occupé ou bâti, n'est acceptée si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de la réglementation d'urbanisme municipale ;
- 4) 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 du terrain compris dans le plan.

4.6 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire, l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque et/ou privilège.

La municipalité peut exiger, si elle accepte la session de l'assiette des rues proposées, d'avoir des plans détaillés des fondations de rue, signés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, ou que le projet aie fait l'objet d'une entente relative au règlement sur les travaux municipaux, en vigueur, et ses amendements.

4.7 Procédure de cession à la municipalité de rues et chemins privés

La cession à la municipalité des rues et chemins privés existants doit se faire selon les conditions suivantes :

- 1) Le tracé des voies de circulation doit être conforme aux dispositions prévues à cet effet dans la réglementation municipale ;

- 2) Le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement doit être réalisé, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place ;
- 3) Toute rue publique cédée ou soumise pour approbation doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale lui attribuant un ou plusieurs numéro(s) de lot distinct ;
- 4) Toute rue publique cédée ou soumise pour approbation doit être cédée à titre gratuit ou pour une valeur nominale à la municipalité ;
- 5) Tout projet de construction de rue doit faire l'objet d'un rapport spécifiant l'état de l'infrastructure, la composition du chemin, les caractéristiques pertinentes de pente, cambrure et égouttement ;
- 6) L'égouttement du chemin doit être assuré par des fossés ayant la pente et la capacité requise pour parer à des orages violents ;
- 7) Les drains requis sous le chemin pour la traverse des fossés devront avoir les pentes et dimensions requises pour drainer les fossés qui s'y déversent ;
- 8) Les ponceaux devront avoir la stabilité et la résistance voulue pour supporter les charges maximales que le chemin devra supporter et ce, conformément aux plans et devis préparés par un membre qualifié de l'Ordre des ingénieurs du Québec si nécessaire ;
- 9) La rue doit être piquetée par un arpenteur-géomètre ;
- 10) La Municipalité doit être avertie au moins trente (30) jours avant le début des travaux de construction d'une rue afin qu'il puisse faire les inspections avant et pendant la construction.

4.8 Rues cadastrées

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

4.9 Accès à une rue cadastrée

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 30 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

4.10 Enregistrement de l'opération cadastrale

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan au cadastre du Québec, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré cadastre du Québec dans les douze (12) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

4.11 Effets de l'approbation de l'opération cadastrale

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur en bâtiment d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique, et elle ne constitue pas l'obligation d'émettre quelconque permis de construction.

4.12 Restrictions aux opérations cadastrales

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

- 1) Elle rend un autre lot 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 ou du règlement de construction.
- 5) Elle permet le lotissement d'une nouvelle rue qui ne débute pas sur une rue publique ou ne communique pas sur une rue publique existante.

4.13 Dispositions particulières en territoire rénové

En territoire rénové, dans le cas d'une opération cadastrale qui vise la vente d'une parcelle d'un terrain, en plus du plan identifiant par un lot distinct cette parcelle, le requérant doit déposer simultanément, un plan de remplacement pour rattacher cette parcelle au lot auquel elle est reliée et ainsi l'éliminer pour ne former qu'un seul lot distinct ou un seul lot distinct par lot original.

CHAPITRE 5 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

5.1 Modalité de versement de la contribution ou de cession de terrain

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil municipal exige du propriétaire du terrain :

1. De céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité de Sainte-Brigide-d'Iberville, 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 municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, ou;
2. Verser à la Municipalité de Sainte-Brigide-d'Iberville, un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, ou;
3. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité de Sainte-Brigide-d'Iberville une partie du terrain, qui, de l'avis du Conseil municipal, 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 d'argent. Le tout doit correspondre à une somme dont la valeur est égale à 10 % de la valeur du site.

5.2 Exception à la contribution au Fonds spécial

La contribution pour fonds de parcs, de terrains de jeux et d'espace naturels ne s'applique pas :

- a. Lorsque l'opération cadastrale vise la création de deux (2) lots et moins;
- b. Lors d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- c. Lors de la conversion d'un immeuble en copropriété verticale
- d. Lors de l'identification cadastrale de parcelle requise en raison de leur acquisition par la Municipalité, le gouvernement ou un centre de service scolaire, de gré à gré ou par expropriation, à des fins publiques;
- e. À la superficie du ou des terrains à l'égard desquels les frais de parcs et de terrains de jeux ont déjà été versés.

5.3 Versement des redevances dans un Fonds spécial

Le produit des redevances perçues, par le présent article, 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, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, ainsi qu'à l'achat de végétaux qui seront plantés sur les propriétés de la Municipalité.

5.4 Utilisation des redevances

Le produit des redevances effectué en vertu des dispositions de l'article 5.1 doit être versé dans un fonds spécial servant exclusivement à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, à l'amélioration des parcs et des terrains de jeux existants ou à l'achat de végétaux à être plantés sur les propriétés de la Municipalité.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels.

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, de terrains de jeux et des espaces naturels. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

5.5 Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé :

1. La 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 du calcul de la compensation.
2. Est inclus dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement;
3. Est exclue du calcul toute partie du site qui a déjà été considéré lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

6.1 Généralité

Le tracé des voies de circulation doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

6.2 Tracé des voies de circulation en fonction de la nature du sol

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, 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, dans la mesure du possible, 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 infrastructures municipales.

6.3 Tracé des voies de circulation en fonction de la topographie

La pente maximale ne doit pas être supérieure à 2% pour toute voie de circulation.

6.4 Largeur des rues

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues publiques ou privées doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

6.5 Dispositions applicables aux intersections

Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 % sur une distance minimale de 30 mètres.

L'intersection de deux (2) rues doit être perpendiculaire. Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90 °. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 75° ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100° et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie locale ou d'une collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.

Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 200 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 125 mètres.

Toute intersection avec une rue publique de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres, alors que toute intersection avec une rue publique dont l'emprise est inférieure à 15 mètres doit bénéficier d'un champ de

visibilité minimal de 36 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres.

Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 35 mètres d'une intersection.

6.6 Courbe de raccordement des intersections

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimum de six (6) mètres.

6.7 Rue sans issue

La longueur maximale d'une rue sans issue est établie à 250 mètres mesurée jusqu'au cercle de virage. Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage d'au moins 35 mètres de diamètre, d'un « T » de virage ou d'une « Tête de pipe ». La longueur totale de la section en cul-de-sac d'une rue doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage ou du « T » de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.



6.8 T de virage

Un T de virage doit avoir les dimensions minimales illustrées au croquis suivant :

- 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 infrastructures municipales.
- 2) Par l'entremise de l'article 115, 2^e et 5^e alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.
 - 3) Aucune nouvelle voie de circulation n'est autorisée à l'intérieur d'une zone inondable, à l'exception d'un raccordement entre deux (2) rues existantes, et ce sur une distance inférieure à cent (100) mètres.

6.11 Voie de circulation en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier

Toute nouvelle voie de circulation, autre que la réfection de rues existantes et utilisée par des véhicules automobiles, doit être située à une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac en milieu non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout, et à une distance minimale de quarante-cinq (45) mètres en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout.

Malgré ce qui précède, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à quinze (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 quinze (15) mètres.

Dans le cadre de nouveaux développements, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à vingt (20) mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de vingt (20) mètres.

Les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

6.12 Tracé des rues en fonctions de leur proximité à un corridor ferroviaire

L'emprise d'une nouvelle rue doit être distante d'au moins 50 mètres de l'emprise d'un corridor ferroviaire, à l'exception de la portion de rue permettant la traversée d'une voie ferroviaire.

6.13 Visibilité

- 1) Toute intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres minimum de toute intersection ;
- 2) Toute intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité de 35 mètres minimum ;

- 3) Aucune courbe de rayon intérieur inférieure à 90 mètres n'est autorisée à moins de 35 mètres d'une intersection.

6.14 Sentiers pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables

Des sentiers pour piétons peuvent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux trajets de transport collectifs, aux parcs ou aux terrains de jeux. L'emprise d'un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers piétons, des liens récréatifs ou des pistes cyclables partout où elle le juge à propos pour favoriser le transport actif, notamment lorsqu'il s'agit de faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires ou pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc ou de services d'utilité publique.

6.15 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne devrait pas être supérieure à 365 mètres. Cette distance peut être portée à 488 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3 mètres (10 pieds) est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

6.16 Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossées; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimum des lots.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

7.1 Dimensions minimales des lots

Les dimensions et superficies minimales d'un lot sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées aux tableaux 7.1-A1, 7.1-A2, 7.1-B et 7.1-C, selon si les services d'aqueduc et/ou d'égout sont disponibles en front du lot :

TABLEAU 7.1-A1 – Dimensions minimales des lots desservis en dehors des zones Ra-10 et Ra-12				
USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR
RÉSIDENTIEL	Habitation unifamiliale isolée	500 m ²	25	30
	Habitation unifamiliale jumelée	450 m ² / unité	17	30
	Habitation bifamiliale isolée	850 m ²	25	30
	Habitation bifamiliale jumelée	750 m ² / unité	20	30
	Multifamiliale, maximum 4 logements	1 000 m ²	25	30
	Multifamiliale de plus de 4 logements	250 m ² / unité	30	30
	Maison mobile	750 m ²	20	30
COMMERCIAL	Tout type	1 000 m ²	30	30
INDUSTRIEL	Tout type	1 000 m ²	30	30
PUBLIC-INSTITUTIONNEL	Avec bâtiment	1 000 m ²	30	30
AUTRE USAGE	Tout type	1 394 m ²	30 m	45 m

TABLEAU 7.1-A2 – Dimensions minimales des lots desservis situés dans la zone Ra-10

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR
RÉSIDENTIEL	Habitation unifamiliale isolée	450 m ²	13	30
	Habitation unifamiliale jumelée	390 m ² / unité	13	30
	Habitation bifamiliale isolée	450 m ²	15	30
	Multifamiliale, maximum 4 logements	685 m ²	20	30

TABLEAU 7.1-A3 – Dimensions minimales des lots desservis situés dans la zone Ra-12

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR
PUBLIC- INSTITUTIONNEL	Avec bâtiment	2 500 m ²	19	30
RÉSIDENTIEL	Habitation unifamiliale isolée	450 m ²	13	30
	Habitation unifamiliale jumelée	390 m ² / unité	13	30
	Habitation trifamiliale isolée	500 m ²	15	30
	Habitation trifamiliale isolée – projet intégré	2 250 m ²	20	30
	Multifamiliale, maximum 6 logements	1 200 m ²	20	30

TABLEAU 7.1 B – Dimensions minimales des lots non desservis et partiellement desservis

LOCALISATION TERRAIN	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR
Terrain non desservi	3 000 m ²	50 m	---
Terrain partiellement desservi	1 500 m ²	25 m	---

TABLEAU 7.1 C – Dimensions minimales des terrains à proximité d'un cours d'eau

LOCALISATION TERRAIN	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR
Terrain non desservi situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau	4 000 m ²	50 m	75 m
Terrain partiellement desservi	2 000 m ²	30 m (T. riverain)	75 m

situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau	2 000 m ²	25 m (T. non riverain)	75 m
Terrain desservi situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau	Voir tableau des terrains desservis	Voir tableau des terrains desservis	75 m

7.2 Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics

Malgré toute indication contraire dans ce règlement, lorsqu'un usage ne nécessite pas de système d'approvisionnement en eau, ni de système d'évacuation des eaux usées et occupe ou est destiné à occuper un lot ou un terrain, les dimensions minimales exigées pour ce lot ou terrain au présent règlement ne s'appliquent pas pour cet usage.

Les usages visés par cet article sont notamment les usages suivants, ou ceux s'y apparentant :

- a) Les antennes de communication, incluant les sites cellulaires ;
- b) Les kiosques postaux ou sites de distribution du courrier ;
- c) Les voies de circulation ;
- d) Les services publics ;
- e) Les parcs et espaces verts ;
- f) Les servitudes publiques.

7.3 Disposition d'exception

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et aux superficies minimales prévues au présent règlement s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

- 1) Une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts ;
- 2) Une opération cadastrale réalisée pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
- 3) Un réseau de piste cyclable ou de randonnée ;
- 4) Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) ;
- 5) Un stationnement pour des fins municipales ;
- 6) Un réseau d'aqueduc ou d'égout ;
- 7) Un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
- 8) Un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel destiné à l'usage du public ;
- 9) Un lot destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde

opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

Cette opération cadastrale est soumise aux conditions suivantes, à savoir :

- a) Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu sur le site ;
- b) Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site ;
- c) Le lot ainsi créé doit avoir une superficie minimale de trois cents mètres carrés (300 m²) si un bâtiment de service doit y être érigé.

7.4 Dispositions applicables aux terrains contaminés ou susceptibles d'être contaminés

Tout projet de lotissement sur un terrain contaminé identifié doit préalablement faire l'objet d'un certificat d'autorisation du ministère concerné démontrant que les exigences quant aux usages visés et s'il y a lieu, aux travaux de décontamination, sont respectées, conformément à la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du MELCCFP.

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

8.1 Définition d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes au présent règlement.

8.2 Lot cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas. Toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition du présent règlement, du règlement de zonage et du règlement de construction.

8.3 Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire 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.

8.4 Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogoire protégé par droits acquis

Un lot ou terrain dérogoire, protégé par droits acquis, peut être agrandi ou modifié dans la mesure où l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ou terrain, une dimension d'un lot ou terrain contigu, ou celle de l'implantation d'un bâtiment, ni n'aggrave une dérogoire existante à l'égard des dimensions du lot ou terrain, d'un lot ou terrain contigu ou d'une implantation de bâtiment.

Un lot dérogoire peut être agrandi ou modifié même si l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre les dimensions ou la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

8.5 Dispositions applicables à des opérations cadastrales à des fins de correction

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions de terrains du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet de lotissement ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but de modifier un plan et, le cas échéant, le Livre de renvoi suivant les dispositions des articles 2174 ou 2174 a) du Code civil du Québec.

8.6 Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 12 janvier 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain existant au 12 janvier 1983 et qui répond aux critères des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 9 ENTRÉE EN VIGUEUR

9.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

Mario Van Rossum

Maire

Christianne Pouliot

Directrice générale et greffière-trésorière