



## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 2025-448







## TABLE DES MATIÈRES

---

Chapitre I : Dispositions générales .....	1
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	2
1.1.1. Objet et champs d'application .....	2
1.1.2. Préséance .....	2
1.1.3. Autres lois, règlements ou dispositions applicables.....	2
1.1.4. Renvois .....	2
Section 1.2 : Dispositions interprétatives.....	2
1.2.1. Système de mesure.....	2
1.2.2. Structure du règlement.....	2
1.2.3. Terminologie.....	3
Chapitre II : Conditions préalables à une opération cadastrale .....	4
Section 2.1 : Dispositions générales.....	5
2.1.1. Permis de lotissement.....	5
2.1.2. Plan d'opération cadastrale.....	5
2.1.3. Projet de morcellement .....	5
2.1.4. Cession de rue.....	5
2.1.5. Servitude .....	5
2.1.6. Servitude à des fins de point de chute .....	5
2.1.7. Taxes municipales.....	6
2.1.8. Opération cadastrale interdite .....	6
Section 2.2 : Contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels .....	6
2.2.1. Contribution.....	6
2.2.2. Valeur du site .....	7
2.2.3. Terrain cédé.....	7
2.2.4. Contestation de la valeur du terrain .....	7
2.2.5. Crédit pour contribution antérieure.....	7
2.2.6. Exemption à la contribution .....	8
Chapitre III : Dispositions relatives à un lot.....	9
Section 3.1 : Dispositions générales.....	10
3.1.1. Superficie et dimensions minimales d'un lot .....	10
3.1.2. Lot situé dans plus d'une zone .....	11

3.1.3.	Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe .....	11
3.1.4.	Calcul de la profondeur moyenne d'un lot.....	11
3.1.5.	Orientation des lignes latérales .....	13
Section 3.2 :	Dispositions particulières .....	13
3.2.1.	Exceptions aux normes de lotissement.....	13
3.2.2.	Zone à risque d'inondation .....	14
3.2.3.	Zone îlot déstructuré avec morcellement .....	14
3.2.4.	Zone îlot déstructuré sans morcellement et vacant .....	14
Section 3.3 :	Dispositions relatives à un îlot .....	15
3.3.1.	Largeur d'un îlot .....	15
3.3.2.	Longueur d'un îlot.....	15
Section 3.4 :	Dispositions relatives à un projet intégré.....	16
3.4.1.	Plan cadastral .....	16
Chapitre IV :	Dispositions relatives à une voie de circulation .....	17
Section 4.1 :	Dispositions générales .....	18
4.1.1.	Tracé d'une rue .....	18
4.1.2.	Largeur d'une rue .....	18
4.1.3.	Pente de rues.....	18
4.1.4.	Extrémité d'une rue sans issue .....	18
4.1.5.	Longueur d'une rue sans issue .....	18
4.1.6.	Rayon d'une courbe de rue .....	19
4.1.7.	Angle intersection de rue.....	19
4.1.8.	Distances intersection de rues .....	19
4.1.9.	Accès à une rue existante .....	20
4.1.10.	Accès obligatoire à plus d'une rue.....	20
4.1.11.	Rue près d'un lac ou d'un cours d'eau.....	20
4.1.12.	Sentier piétonnier et piste cyclable .....	21
Chapitre V :	Dispositions relatives aux droits acquis.....	22
Section 5.1 :	Dispositions générales .....	23
5.1.1.	Lot dérogatoire protégé par droit acquis .....	23
5.1.2.	Privilège au lotissement.....	23
5.1.3.	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis .....	23

Chapitre VI : Dispositions finales .....	24
Section 6.1 : Dispositions administratives.....	25
6.1.1. Administration et application du règlement.....	25
6.1.2. Pouvoirs et devoirs de la personne responsable .....	25
6.1.3. Infractions et pénalités.....	25
6.1.4. Procédure en cas de contravention .....	25
6.1.5. Devoirs du propriétaire, de l’occupant, du requérant ou de l’exécutant.....	25
6.1.6. Abrogation.....	25

## LISTE DES FIGURES

---

Figure 1 – Calcul de la ligne extérieure d'une courbe.....	11
Figure 2 : Calcul de la profondeur moyenne d'un lot.....	12
Figure 3 - Longueur et largeur d'un îlot.....	15
Figure 4 : Extrémité d'une rue sans issue.....	18
Figure 5 : Rayon d'une courbe de rue.....	19
Figure 6 : Distance entre les intersections.....	20

## LISTE DES TABLEAUX

---

Tableau 1 : Superficie et dimensions d'un lot .....	10
Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales d'un projet intégré <sup>(1)</sup> .....	16



## Chapitre I : Dispositions générales

---

## Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

### 1.1.1. Objet et champs d'application

Le présent règlement prescrit des normes applicables à l'ensemble du territoire de la municipalité en matière de lotissement.

### 1.1.2. Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition d'un autre règlement de la municipalité, autre que le *règlement de zonage* en vigueur, celle du présent règlement prévaut.

### 1.1.3. Autres lois, règlements ou dispositions applicables

Aucune disposition du présent règlement ne soustrait le requérant de l'obligation de se conformer ou d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.

### 1.1.4. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement municipal contenus dans le présent règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure à l'entrée en vigueur du présent règlement.

## Section 1.2 : Dispositions interprétatives

### 1.2.1. Système de mesure

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mètres sont identifiés avec le symbole « m » et les mètres carrés avec le symbole « m<sup>2</sup> ».

### 1.2.2. Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour l'ensemble du présent règlement. Tous les chapitres, toutes les sections et tous les articles sont accompagnés d'un titre. L'alinéa ne contient aucune numérotation. La structure du règlement est établie de la façon suivante, le chapitre étant la division la plus large et le sous-paragraphe la plus petite division :

- CHAPITRE I : Pour le chapitre
- Section 1.1 : Pour la section
- 1.1.1 : Pour l'article
- : Pour l'alinéa
- 1° : Pour le paragraphe
- a) : Pour le sous-paragraphe

### **1.2.3. Terminologie**

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et les expressions utilisés s'entendent selon les mots et les expressions définis à l'article 1.2.3 du *Règlement de zonage* en vigueur.

## Chapitre II : Conditions préalables à une opération cadastrale

---

## Section 2.1 : Dispositions générales

### 2.1.1. Permis de lotissement

Toute opération cadastrale doit faire l'objet d'un permis de lotissement conformément au présent règlement et aux dispositions énoncées dans le *règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

Malgré l'alinéa précédent, aucun permis de lotissement n'est requis pour une opération cadastrale relative à la correction d'un plan ou la modification d'un numéro de lot initiée par le ministre en vertu du troisième alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec (RLRQ, c. CCQ-1991)*.

### 2.1.2. Plan d'opération cadastrale

Préalablement à l'approbation d'une opération cadastrale, le propriétaire doit soumettre à la personne responsable de l'application des règlements d'urbanisme un plan d'opération cadastrale, que le plan prévoie ou non des rues.

### 2.1.3. Projet de morcellement

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui implique le tracé d'une nouvelle rue, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui-ci.

### 2.1.4. Cession de rue

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité l'emprise de toute rue montrée sur le plan et destinée à être une rue publique et à conclure une entente conformément au *règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

### 2.1.5. Servitude

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit accompagner à sa demande un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant toute servitude, existante ou projetée, pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

### 2.1.6. Servitude à des fins de point de chute

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit accompagner à sa demande un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant les servitudes à des fins de points de chute.

### 2.1.7. Taxes municipales

Préalablement 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.

### 2.1.8. Opération cadastrale interdite

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer une des situations suivantes est interdite :

- 1° Créer un lot non conforme, sauf s'il est créé à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. La création de ce lot à titre transitoire ne lui confère aucun droit distinct à la construction;
- 2° Créer un lot non constructible à l'exception de ceux prévus au présent règlement;
- 3° Créer un lot enclavé autre que ceux autorisés au présent règlement;
- 4° Créer un lot dans une zone dont l'altitude est de 350 m et plus à l'exception des lots adjacents à une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 5° Créer une nouvelle rue publique ou privée dans une zone CONS, RUR-ÉCO à l'exception des rues projetées identifiées à l'annexe I du plan d'urbanisme en vigueur;
- 6° Modifier la superficie ou les dimensions d'un lot déjà bâti, si cette modification rend la construction ou son occupation non conforme aux lois ou aux règlements applicables;
- 7° Modifier la superficie ou les dimensions d'un lot qui accroît une dérogation aux lois ou aux règlements applicables.

## Section 2.2 : Contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

### 2.2.1. Contribution

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou à la délivrance d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement puisque cette immatriculation résulte de la rénovation cadastrale, le propriétaire doit remplir l'une des conditions suivantes et au choix du conseil, que des rues y soient prévues ou non :

- 1° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain équivalent à 10 % de la superficie du site qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Verser à la municipalité une somme d'argent équivalent à 10 % de la valeur du site;
- 3° Céder une partie de terrain et verser une somme d'argent. Le total de la valeur du terrain cédé et de la somme versée doit être égal à 10% de la valeur du site.

Pour l'application du paragraphe 3° du premier alinéa, les conditions établis aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa s'appliquent à l'exception du pourcentage de contribution.

Pour l'application des paragraphes 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du premier alinéa, le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application des paragraphes 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du premier alinéa, les coûts liés au travail de l'arpenteur-géomètre et du notaire sont à la charge du propriétaire.

L'engagement à céder un terrain doit faire l'objet d'une promesse de cession signée par le propriétaire du terrain et la Municipalité

### **2.2.2. Valeur du site**

La valeur du site est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction selon l'une des méthodes suivantes :

- 8<sup>o</sup> Lorsque, à la date de la réception du plan relatif à l'opération cadastrale, le site 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 contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur comparatif établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ c F-2.1)*;
- 9<sup>o</sup> Lorsque le site ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1<sup>o</sup>, 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 contribution.

### **2.2.3. Terrain cédé**

Lorsqu'il existe des motifs raisonnables de croire qu'un terrain à être cédé est contaminé, la Municipalité peut demander au propriétaire, préalablement à la cession, qu'il remette une étude de caractérisation délivrée par un ingénieur mandaté à ses frais certifiant que l'immeuble ne contrevient à aucune disposition de la *Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ c Q-2)* ou un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

### **2.2.4. Contestation de la valeur du terrain**

Toute contestation de la valeur du terrain s'effectue selon les dispositions prévues aux articles 117.7 à 117.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1)*.

### **2.2.5. Crédit pour contribution antérieure**

La contribution doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard du site.

### 2.2.6. Exemption à la contribution

La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots constructibles;
- 2° Les opérations cadastrales visant :
  - a) L'identification cadastrale d'un lot dont une partie doit être détachée par la reconnaissance d'un droit de propriété déclaré par un jugement de la Cour Supérieure s'il ne peut être annexé à un autre lot;
  - b) L'identification cadastrale d'un lot lors d'un morcellement non pas pour des fins de construction, mais en vue de l'obligation d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire;
  - c) L'identification cadastrale d'un lot utilisé ou destiné à être utilisé pour un parc, un terrain de jeux, un milieu naturel, un milieu d'intérêt écologique, un sentier piétonnier ou une piste cyclable;
  - d) L'identification cadastrale d'un lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins d'un service d'utilité publique à la condition qu'un seul lot, autre que celui à des fins d'un service d'utilité publique, résulte de cette opération;
  - e) L'identification cadastrale d'un lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de point de chute à la condition qu'un seul lot, autre que celui à des fins de point de chute, résulte de cette opération;
  - f) L'identification cadastrale d'un lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins municipales;
  - g) L'annulation, la correction ou le remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
  - h) L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
  - i) L'identification d'un bâtiment existant ou l'une de ses parties, nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble fait en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec (RLRQ, c. CCQ-1991)* dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain ou pour aliéner la partie du bâtiment requérant la partition de la portion de lot au-dessus de laquelle elle est érigée;
  - j) L'identification cadastrale d'un terrain localisé en zone agroforestière;
  - k) L'identification cadastrale d'un immeuble déjà construit suite à une aliénation.

---

## Chapitre III : Dispositions relatives à un lot

## Section 3.1 : Dispositions générales

### 3.1.1. Superficie et dimensions minimales d'un lot

La superficie minimale et les dimensions minimales d'un lot sont établies comme suit :

**Tableau 1 : Superficie et dimensions d'un lot**

	Zones : CONS E	Zones : RUR RUR-ÉCO PF	Zones : M R	Zones : AF	Zones : ID RV
<b>Lot non riverain</b>					
<i>Superficie en m<sup>2</sup></i>	20 000	10 000	3 000	12 000 <sup>(2)</sup>	4 000 <sup>(7)</sup>
<i>Largeur sur la ligne avant en m</i>	50 <sup>(3, 4)</sup>	50	50	150 <sup>(2, 5)</sup>	50
<i>Profondeur moyenne en m</i>	75	50 <sup>(6)</sup>	50	50 <sup>(2, 5)</sup>	50
<b>Lot riverain</b>					
<i>Superficie en m<sup>2</sup></i>	20 000	10 000	4 000 <sup>(1)</sup>	12 000 <sup>(2, 5)</sup>	4 000
<i>Largeur sur la ligne avant en m</i>	50	50	50	150 <sup>(2, 5)</sup>	50
<i>Largeur sur la ligne face à un lac ou un cours d'eau en m</i>	50	30	30	150 <sup>(2, 5)</sup>	50
<i>Profondeur moyenne en m</i>	75	75	75	75 <sup>(2, 5)</sup>	75

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac, la superficie minimale est de 4 000 m<sup>2</sup>.

(2) Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans ce cas, les dimensions et la superficie du lot doivent être conformes aux normes de lotissement en vigueur à la date de la demande d'autorisation à la CPTAQ.

(3) La largeur minimale sur la ligne avant est de 100 m dans les zones CONS-1, CONS-2 et CONS-7.

(4) La largeur minimale sur la ligne avant est de 150 m dans les zones CONS-3, CONS-4.

(5) Seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et des nouvelles rues publiques sont admissibles.

(6) La profondeur moyenne minimale d'un lot dans les zones RUR-12 et RUR-17 est de 75 m.

(7) En zone ID-1, ID-2, ID-3, ID-4, ID-6 et ID-8, la disposition sur la superficie minimale ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme modifiés à cet effet. De plus, l'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut, elle aussi, rencontrer les règles minimales.

### 3.1.2. Lot situé dans plus d'une zone

Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences concernant la superficie minimale ou les dimensions minimales sont différentes dans ces zones, le lot doit respecter les dispositions concernant la zone dans laquelle la superficie de ce lot est la plus grande.

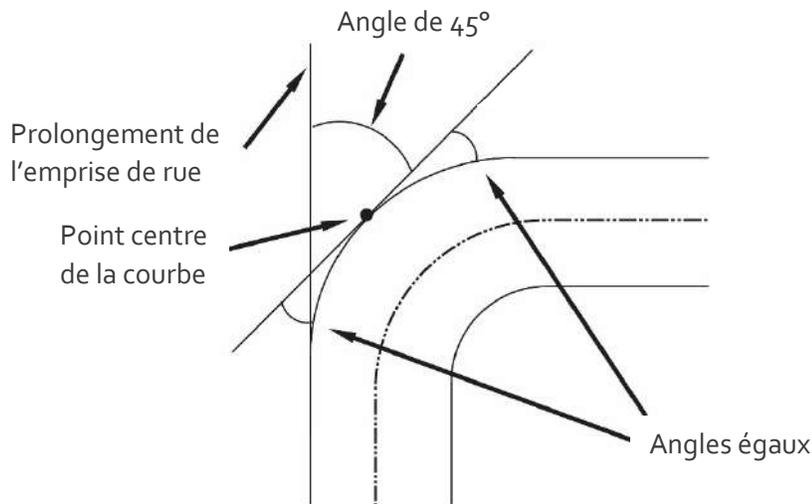
Cependant, lorsque la superficie d'un lot est identique dans chaque zone, le lot doit respecter les dispositions concernant la zone dans laquelle la superficie minimale ou les dimensions minimales sont les plus grandes.

### 3.1.3. Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe

La largeur minimale de la ligne avant d'un lot peut être réduite jusqu'à 29 m s'il rencontre toutes les conditions suivantes :

- 1° Le lot est adjacent à un rond de virage ou situé sur la ligne extérieure d'une rue en courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45°;
- 2° La superficie minimale et la profondeur moyenne minimale établies à l'article 3.1.1 sont respectées;
- 3° La somme de la largeur de la ligne avant et de la ligne arrière est fixée à minimum 100 m.

Figure 1 – Calcul de la ligne extérieure d'une courbe



Malgré ce qui précède, en zone agroforestière la ligne avant peut être abaissée en dessous de 29 m.

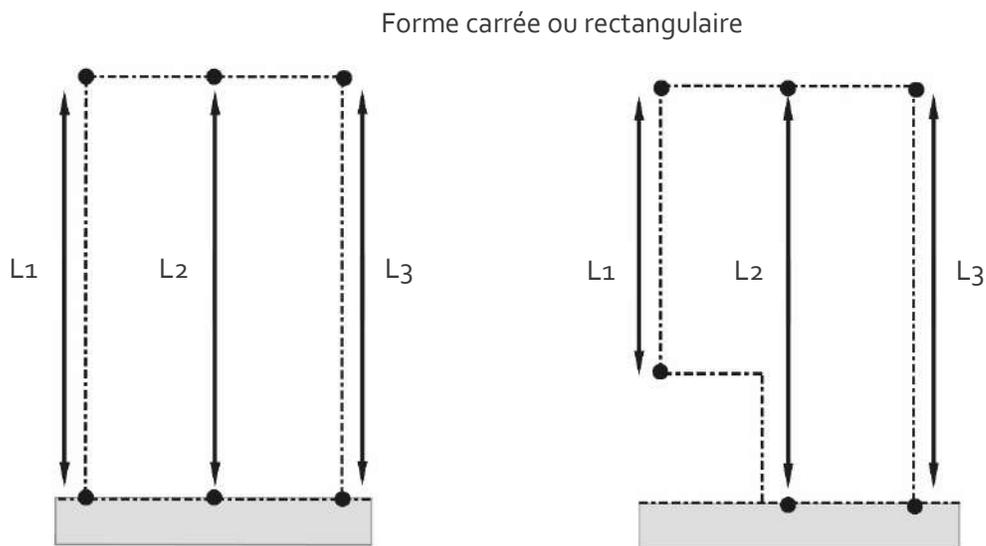
### 3.1.4. Calcul de la profondeur moyenne d'un lot

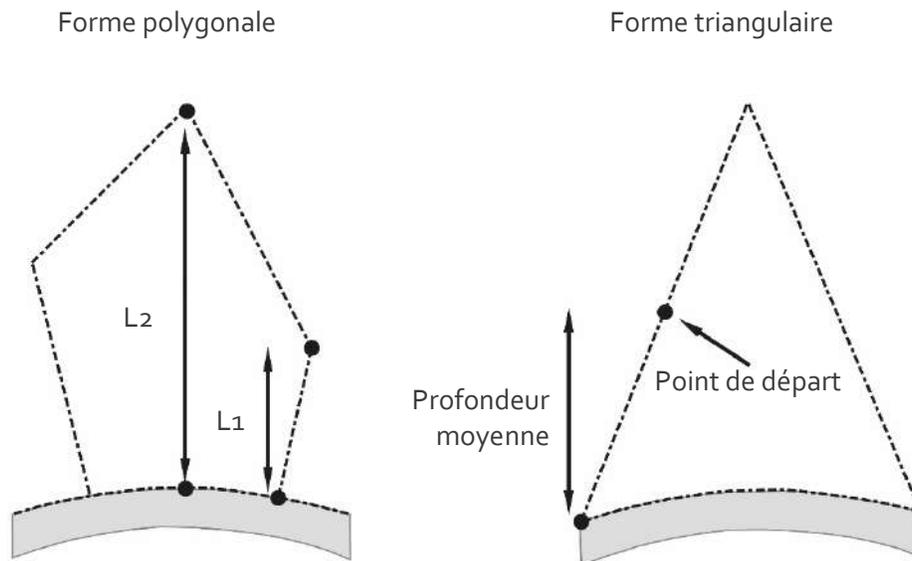
Le calcul de la profondeur moyenne d'un lot s'effectue, avec les adaptations nécessaires de la figure 2, selon l'une des façons suivantes :

- 1° Pour un lot de forme carré ou rectangulaire, en appliquant la formule  $\frac{L1 + L2 + L3}{3}$  où :

- a) L<sub>1</sub> correspond à la longueur de la ligne dont le point de départ est situé à l'extrême gauche de la ligne avant jusqu'à la ligne arrière de façon perpendiculaire à la rue;
  - b) L<sub>2</sub> correspond à la longueur de la ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant jusqu'à la ligne arrière de façon perpendiculaire à la rue ;
  - c) L<sub>3</sub> correspond à la longueur de la ligne dont le point de départ est situé à l'extrême droite de la ligne avant jusqu'à la ligne arrière de façon perpendiculaire à la rue.
- 2° Pour un lot de forme triangulaire, la profondeur moyenne correspond à la longueur entre le point de départ situé à la moitié de la ligne latérale la plus longue jusqu'à la ligne avant de façon perpendiculaire à la rue;
- 3° Pour un lot de forme polygonale autre que ceux mentionnés aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa, en appliquant la formule
- $$\frac{L_1 + L_2}{2}$$
- a) L<sub>1</sub> correspond à la longueur de la ligne dont le point de départ est situé, de la ligne avant jusqu'au sommet le moins éloigné de la ligne avant, de façon perpendiculaire à la rue;
  - b) L<sub>2</sub> correspond à la longueur de la ligne dont le point de départ est situé, de la ligne avant jusqu'au sommet le plus éloigné de la ligne avant, de façon perpendiculaire à la rue.

Figure 2 : Calcul de la profondeur moyenne d'un lot





### 3.1.5. Orientation des lignes latérales

Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne avant. Cependant, les lignes latérales peuvent être obliques dans les cas suivants :

- 1° Dans le but d'adoucir des pentes si celles-ci rendent la construction d'un bâtiment principal impossible au regard des normes du *Règlement de zonage* en vigueur;
- 2° Afin de maintenir un milieu à haute valeur écologique sur le même lot;
- 3° Afin de favoriser l'ensoleillement naturel du lot;
- 4° Dans un secteur où l'orientation des lots a pour but d'équilibrer la superficie de deux ou plusieurs lots.

## Section 3.2 : Dispositions particulières

### 3.2.1. Exceptions aux normes de lotissement

Toute opération cadastrale ne respectant pas les exigences du présent règlement est autorisée dans les cas suivants :

- 1° Pour l'identification d'un bâtiment existant ou l'une de ses parties, nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble fait en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (RLRO, c. CCQ-1991). Cette opération cadastrale est autorisée dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain ou pour aliéner la partie du bâtiment requérant la partition de la portion de lot au-dessus de laquelle elle est érigée;

- 2° Pour un terrain destiné à être utilisé pour un parc, un terrain de jeux, un milieu naturel, un milieu d'intérêt écologique, à des fins de point de chute, à des fins municipales, à des fins publiques ou pour les fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution.

### **3.2.2. Zone à risque d'inondation**

Dans la zone à risque d'inondation, une opération cadastrale est autorisée dans les cas suivants :

- 1° Le remembrement de plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots créés n'excède pas le nombre de lots existants;
- 2° L'agrandissement d'un terrain adjacent à la zone à risque d'inondation.

Aucune nouvelle rue ne peut être cadastrée.

### **3.2.3. Zone îlot déstructuré avec morcellement**

L'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles sont autorisées dans les zones ID-1, ID-2, ID-3, ID-4, ID-6 et ID-8.

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 40 000 m<sup>2</sup>.

### **3.2.4. Zone îlot déstructuré sans morcellement et vacant**

Le lotissement et l'aliénation sont interdits dans les zones ID-5, ID-7 et ID-9.

Dans ces zones, seules les unités foncières vacantes en date du 19 janvier 2011 et demeurées vacantes depuis cette date peuvent accueillir une résidence. La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles doit être de maximum 3000 m<sup>2</sup> ou maximum 4000 m<sup>2</sup> en bordure d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau.

## Section 3.3 : Dispositions relatives à un îlot

### 3.3.1. Largeur d'un îlot

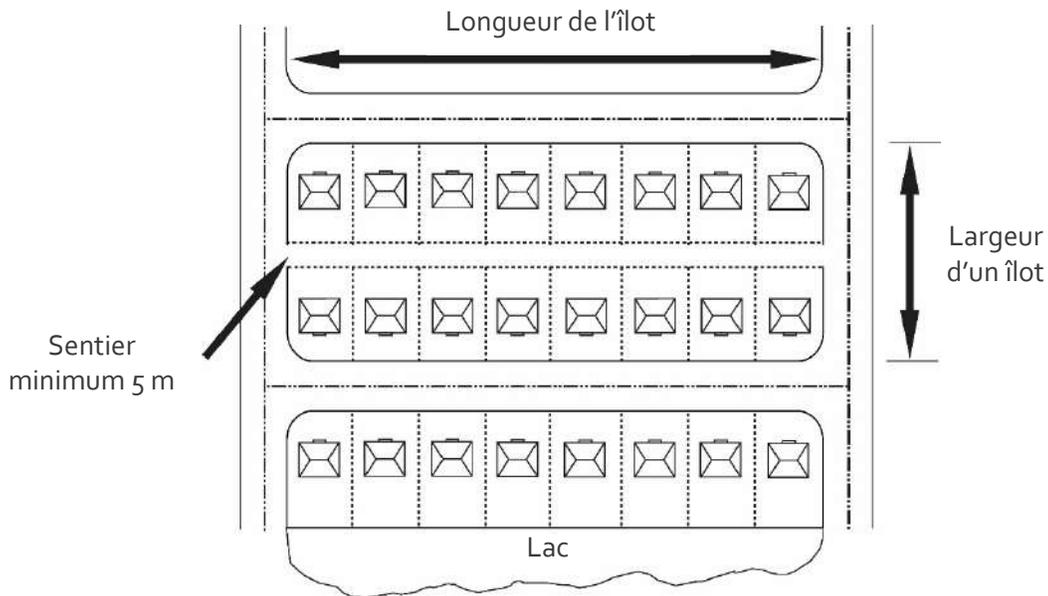
La largeur d'un îlot mesurée entre deux rues doit être suffisante pour permettre la création de lots à construire adjacents par leur ligne arrière afin d'éviter la création de lots transversaux tels qu'illustrés à la figure 3.

### 3.3.2. Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Sa longueur peut cependant être portée à 500 m s'il est prévu un sentier d'une largeur minimale de 5 m situé au centre de l'îlot permettant le passage des services d'urgence et servant à la fois de sentier pour piétons et de voie cyclable. Ce sentier doit relier l'îlot à une rue voisine.

Cet article ne s'applique pas aux lots qui sont en bordure d'un chemin public numéroté.

Figure 3 - Longueur et largeur d'un îlot



## Section 3.4 : Dispositions relatives à un projet intégré

### 3.4.1. Plan cadastral

Lorsqu'autorisé au *Règlement de zonage* en vigueur, le plan cadastral d'un projet intégré doit identifier le lot de base et les lots privés selon la superficie minimale et les dimensions minimales du tableau 2 suivant :

**Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales d'un projet intégré <sup>(1)</sup>**

	Zone : RUR-ÉCO	Zone : RUR-1, RUR-3 RUR-5, RUR-6 et RUR-7	Zone : R-4
<b>Lot de base</b>			
<i>Superficie en m<sup>2</sup></i>	150 000	100 000	24 000
<i>Largeur sur la ligne avant en m</i>	20	20	20
<i>Profondeur moyenne en m</i>	500	500	250
<b>Lot privé</b>			
<i>Superficie en m<sup>2</sup> sans service</i>	3 000	3 000	3 000
<i>Superficie en m<sup>2</sup> avec service</i>	1 500	1 500	1 500
<i>Lorsqu'applicable, distance entre les lots privés en m</i>	3	3	3

<sup>(1)</sup> Lorsque le lot de base se situe dans plus d'une zone, les lots privés, les allées communes et les voies d'accès doivent être situés dans la portion du lot se trouvant dans une zone autorisée et le lot commun correspondant à l'espace naturel peut être situé dans la portion du lot se trouvant dans une zone non autorisée.

## Chapitre IV : Dispositions relatives à une voie de circulation

---

## Section 4.1 : Dispositions générales

### 4.1.1. Tracé d'une rue

Le tracé d'une rue projetée doit répondre aux critères suivants :

- 1° Être à 25 m et plus d'un milieu humide;
- 2° Être à l'extérieur d'une pente naturelle de 20 % et plus;
- 3° Être à l'extérieur d'un affleurement rocheux.

### 4.1.2. Largeur d'une rue

Une rue ou le prolongement d'une rue existante doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 15 m.

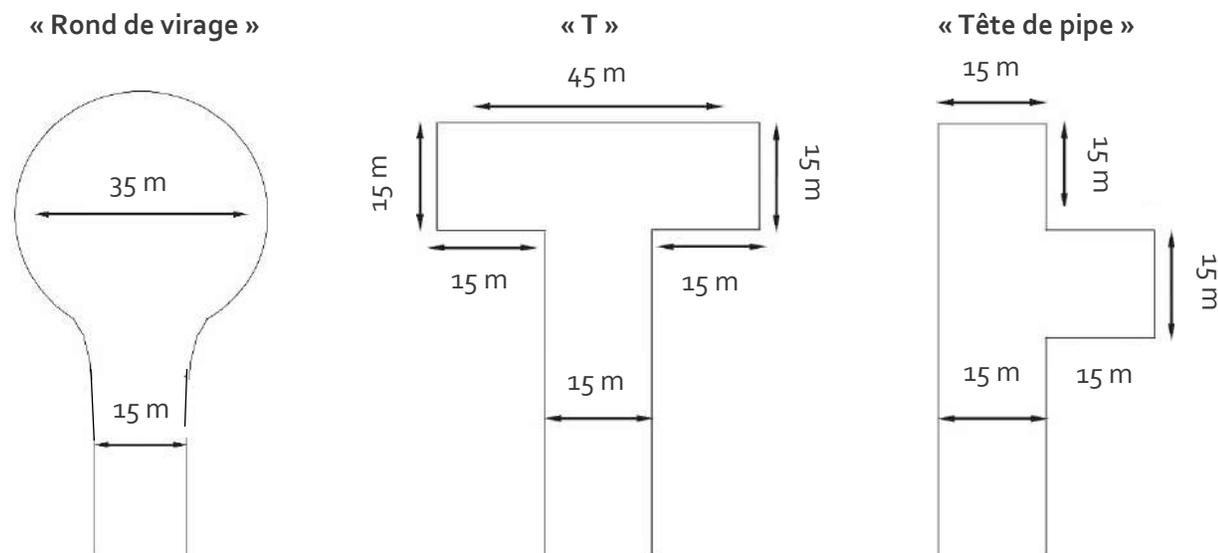
### 4.1.3. Pente de rues

La pente des nouvelles rues publiques ou privées devra être adaptée au terrain et ne devra pas excéder 15 %.

### 4.1.4. Extrémité d'une rue sans issue

Une rue sans issue doit être pourvue à son extrémité d'un « rond de virage », d'un « T » ou d'une « tête de pipe ». Les dimensions minimales de l'emprise sont identifiées à la figure 4.

Figure 4 : Extrémité d'une rue sans issue



### 4.1.5. Longueur d'une rue sans issue

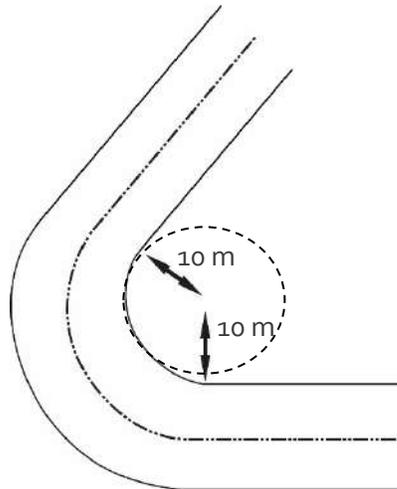
La longueur maximale d'une rue sans issue doit être de :

- 1° 250 m pour les lots desservis et partiellement desservis;
- 2° 500 m pour les lots non desservis.

#### 4.1.6. Rayon d'une courbe de rue

Le rayon intérieur d'une courbe de rue ne doit pas être inférieur à 10 m tel que présenté à la figure 5.

Figure 5 : Rayon d'une courbe de rue



#### 4.1.7. Angle intersection de rue

Une intersection de rue doit être à angle droit (90 degrés) et cet alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m.

Malgré l'alinéa précédent, dans le cas de complète impossibilité un écart maximal de 15 degrés est autorisé et cet alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m.

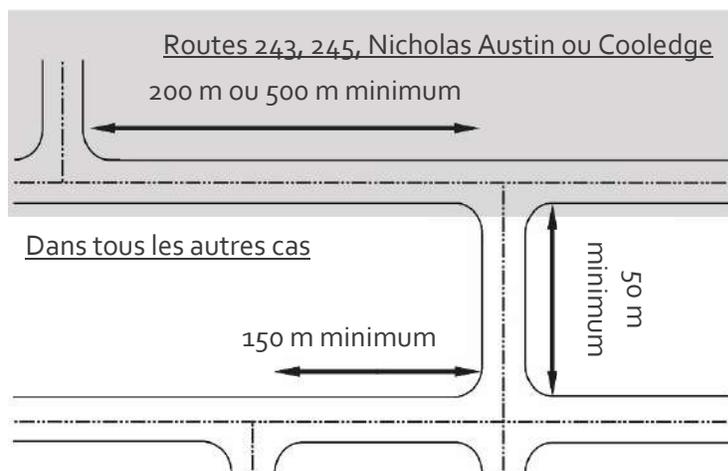
#### 4.1.8. Distances intersection de rues

La distance minimale entre les intersections de rue doit être de :

- 1° 500 m pour les routes 243, 245 et Nicholas-Austin ainsi que sur le chemin Cooledge à l'extérieur des périmètres urbains;
- 2° 200 m pour les routes 243, 245 et Nicholas-Austin à l'intérieur du périmètre urbain;
- 3° 150 m pour le chemin Bellevue, chemin du Lac-Nick et chemin Mountain;
- 4° 50 m dans tous les autres cas.

La distance se mesure entre les limites des emprises de rues selon la figure 6.

Figure 6 : Distance entre les intersections



#### 4.1.9. Accès à une rue existante

Une nouvelle rue doit être tracée de sorte d'avoir accès à une rue existante dont l'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m.

Malgré l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m, s'il s'agit d'une rue montrée à l'originaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 m.

#### 4.1.10. Accès obligatoire à plus d'une rue

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant un minimum d'une rue destinée à desservir au minimum 50 lots doit prévoir 2 accès et plus à des rues existantes.

#### 4.1.11. Rue près d'un lac ou d'un cours d'eau

La distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau doit être de :

- 1° 75 m pour un secteur non desservi et partiellement desservi;
- 2° 45 m pour un secteur desservi.

Malgré l'alinéa précédent, une opération cadastrale est autorisée à l'intérieur de ces distances dans les cas suivants :

- 1° Pour l'identification cadastrale d'une rue existante;
- 2° Pour une voie de circulation publique permettant l'accès à un plan d'eau;

- 3° Pour une voie de circulation publique permettant la traversée d'un cours d'eau pourvu qu'une distance minimale de 300 m sépare les deux voies de circulation de part et d'autre du cours d'eau.

#### **4.1.12. Sentier piétonnier et piste cyclable**

Le cadastre d'un sentier piétonnier ou d'une piste cyclable à des fins publiques ou municipales doit être de maximum 5 m.

## Chapitre V : Dispositions relatives aux droits acquis

---

## Section 5.1 : Dispositions générales

### 5.1.1. Lot dérogatoire protégé par droit acquis

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis dans l'un des cas suivants :

- 1° Le lot était un lot distinct existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement régissant le lotissement;
- 2° Le lot ne résulte pas de la rénovation cadastrale. Il est un lot distinct conforme à un règlement antérieur au présent règlement et avait fait l'objet d'un permis de lotissement en conformité à ce règlement.

### 5.1.2. Privilège au lotissement

Pour tout terrain existant au 22 mars 1983 non conforme au présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1)* s'appliquent.

### 5.1.3. Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis

Toute opération cadastrale qui a pour effet d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° Un seul lot résulte de cette opération cadastrale;
- 2° L'opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent ou de rendre dérogatoire un lot adjacent qui est conforme;
- 3° L'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

## Chapitre VI : Dispositions finales

---

## **Section 6.1 : Dispositions administratives**

### **6.1.1. Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne responsable de l'application des règlements d'urbanisme dûment autorisée et nommée par résolution du Conseil municipal.

### **6.1.2. Pouvoirs et devoirs de la personne responsable**

Pour le présent règlement, les dispositions relatives aux pouvoirs et aux devoirs de la personne responsable de son application sont énoncées dans le *règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

### **6.1.3. Infractions et pénalités**

Pour le présent règlement, les dispositions relatives aux infractions et pénalités sont énoncées dans le *règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

### **6.1.4. Procédure en cas de contravention**

Pour le présent règlement, les dispositions relatives à la procédure en cas de contravention sont énoncées dans le *règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

### **6.1.5. Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant**

Pour le présent règlement, les dispositions relatives aux devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant sont énoncées dans le *règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

### **6.1.6. Abrogation**

Le présent règlement abroge et remplace le règlement intitulé « *Règlement de lotissement* » portant le numéro 2014-279 ainsi que tous ses amendements et toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement municipal en vigueur. Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

## 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 30 avril 2021.

---

Vinciane Peters, Mairesse

---

Mélisa Camiré, Directrice générale et secrétaire-trésorière

Certifiée copie conforme.