



Municipalité de Stanbridge East

Règlement de lotissement numéro 400-2011

Amendement numéro	Objet de l'amendement	Date de l'entrée en vigueur
400-2011	Règlement de lotissement	20 septembre 2011
400-2011-1	Îlots déstructurés	21 avril 2015
400-2011-2	Règlement sur la gestion des eaux de ruissellement et le contrôle de l'érosion	19 juillet 2016

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1 Dispositions déclaratoires	1
1 Titre du règlement	1
2 Règlements abrogés	1
3 Territoire assujetti	1
4 Validité	1
5 Domaine d'application	1
SECTION 2 Dispositions administratives	2
6 Application du règlement et pouvoir d'inspection	2
7 Infractions et peines	2
8 Poursuites pénales	2
9 Recours civil	2
SECTION 3 Dispositions interprétatives	3
10 Interprétation du texte	3
11 Tableaux, plans, graphiques et symboles	3
12 Interprétation en cas de contradiction	3
13 Préséance	3
14 Renvois	4
15 Dimensions et mesures	4
16 Terminologie	4
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE ..	5
17 Plan de l'opération cadastrale	5
18 Conformité au règlement	5
19 Cession de rues	5
20 Rues cadastrées	5
21 Parcs, terrains de jeux et maintien d'un espace naturel	5
22 Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain	6
23 Localisation du terrain ou du lot à être cédé	6
24 Sentier pour piétons, droits de passage et servitudes	7
25 Enregistrement de l'opération cadastrale	7
26 Effet de l'approbation d'une opération cadastrale	7
27 Restrictions aux opérations cadastrales	7
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	9
28 Emprise des rues	9
29 Tracé des rues	9
30 Courbe de raccordement des intersections	9
31 Rue sans issue	9
32 Virages, angles d'intersection et visibilité	10
33 Tracé des rues en fonction de leur proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac	10
34 Disposition particulière concernant la construction de nouvelle rue	11
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	12
35 Dispositions d'interprétation	12
36 Dimensions minimales des terrains non desservis	12
36.1 Dimensions minimales des terrains non desservis situés dans les zones rurales RUR-4, RUR-7 et RUR-8	12

36.2	Disposition spécifique applicable dans les zones rurales RUR-1, RUR-2, RUR-3, RUR-4, RUR-6, RUR-7, RUR-8, RUR-9 et RUR-11	13
37	Dimensions minimales des terrains partiellement desservis	13
38	Dimensions minimales des terrains entièrement desservis.....	13
39	Terrain situé dans une courbe ou dans une intersection	14
40	Disposition d'exception pour un terrain accueillant des services publics.....	14
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS		15
41	Largeur des îlots	15
42	Accès à une rue existante	15
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....		16
43	Définition d'un lot dérogatoire	16
44	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire.....	16
45	Agrandissement ou modification d'un lot ou d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis	16
46	Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 19 juin 1984	16
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES		18
47	Entrée en vigueur.....	18

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est cité sous le titre de " Règlement de lotissement " et porte le numéro 400-2011.

2 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Le règlement de lotissement numéro 353-2005 et ses amendements sont abrogés.

3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Stanbridge East.

4 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, 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.

5 DOMAINE D'APPLICATION

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

- a) 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) ;
- b) d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisé d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec;
- c) d'une opération d'annulation ou de correction.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

6 APPLICATION DU RÈGLEMENT ET POUVOIR D'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

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 exécuté.

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

7 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1) Pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 600 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2) En cas de récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000 \$ à 4 000 \$ 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.

8 POURSUITES PÉNALES

Le conseil autorise 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.

9 RECOURS CIVIL

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

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

11 TABLEAUX, PLANS, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

12 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

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

- a) entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

13 PRÉSÉANCE

Lorsqu'on dénote une quelconque incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la plus générale.

Il en est de même lors d'une restriction ou d'une interdiction. Advenant le cas, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

14 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.

15 DIMENSIONS ET MESURES

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

16 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens retrouvé au présent règlement. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il s'entend dans le sens qui lui est donné à l'annexe A du règlement de zonage.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

17 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 de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

18 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.

19 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.

Une rue lotie en conformité avec les dispositions réglementaires ne peut servir à un autre usage.

20 RUES CADASTRÉES

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

20.1 PLAN DE MORCELLEMENT (modifié par règlement 400-2011-2, 19 juillet 2016)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre que la zone agricole identifiée par le décret en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

21 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale pour cinq lots et plus, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, le conseil exige du propriétaire du terrain :

- 1) de céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du site et qui a été identifié par résolution du conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont le propriétaire est habilité à faire cette cession ou;
- 2) dans toute autre cas, de verser une somme égale à 10 % de la valeur du site ou;
- 3) de céder un terrain et de verser une somme dont la valeur totale est égale à 10 % de la valeur du site.

Pour l'application du paragraphe précédent, le site considéré ne comprend que le ou les lot(s) qui entraînent une augmentation du nombre de lots.

22 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) est incluse 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;
- 2) est exclue du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
- 3) sauf dans les cas visés au paragraphe 4^o la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;
- 4) la valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources;
- 5) le rôle d'évaluation foncière de la municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, 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) ;
- 6) dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

23 LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ

Pour l'application des articles 21 et 22, le terrain à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site mais qui fait partie du territoire de la municipalité.

24 SENTIER POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

À la demande du conseil, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié, aux frais du cédant, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres, pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Les superficies ainsi cédées font partie intégrante du 10 % prévu pour fins de parcs au présent règlement.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

25 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

26 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE 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.

27 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Une opération cadastrale ne peut 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 ne permet pas que le lotissement d'une nouvelle rue débute sur une rue publique ou communique sur une rue publique.

Fait exception à cette règle les opérations cadastrales effectuées par une instance gouvernementale et nécessaires à des fins publiques.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

28 EMPRISE DES RUES

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue publique ou rue privée doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

Dans tous les cas, l'emprise doit comprendre tous les travaux et ouvrages de déblais, remblais, accotement et drainage de la voie de circulation.

Toute rue privée devra être construite conformément à la réglementation en vigueur.

29 TRACÉ DES RUES (modifié par règlement 400-2011-2, 19 juillet 2016)

Le tracé des rues doit permettre la création de lots, îlots, cul-de-sac conformes aux dispositions de ce règlement.

Le tracé ou la construction d'une voie de circulation doit être planifié et réalisé de manière à tenir compte et à éviter les milieux naturels présents sur le site tels les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte de 30 % et plus.

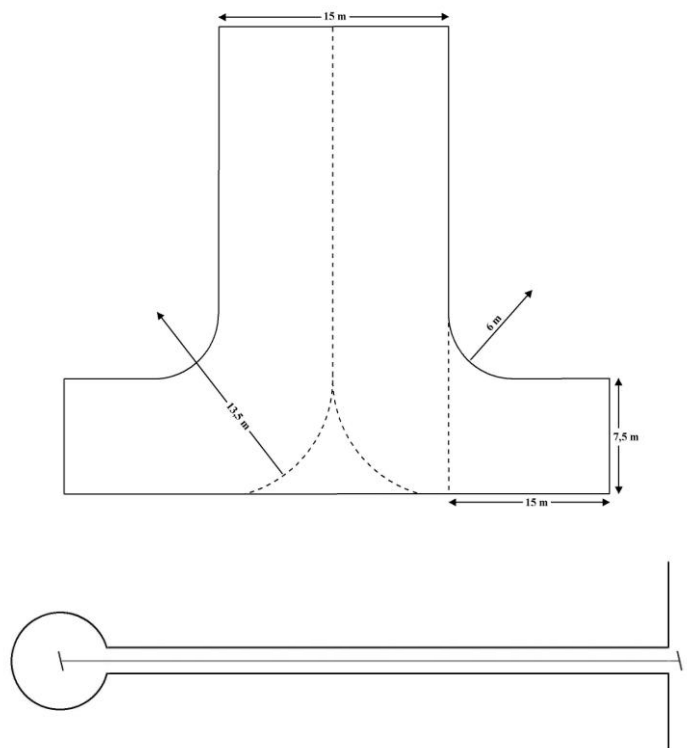
30 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimal de six mètres.

31 RUE SANS ISSUE

Les rues sans issue ou cul-de-sac ne doivent être utilisés que dans les cas où les voies de circulation ne peuvent être inter-communicantes.

La longueur maximale d'une rue sans issue, est établie à 150 mètres mesurée jusqu'au cercle de virage. Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 17,5 mètres, 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.



32 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés ni supérieur à 105 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent les intersections doivent être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 20 mètres.

Deux rues donnant sur une même rue doivent être situées à une distance minimale de 60 mètres calculés entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

32.1 AMENAGEMENT DE FOSSES (MODIFIÉ PAR RÈGLEMENT 400-2011-2, 19 JUILLET 2016)

Lorsque la construction d'une nouvelle voie de circulation avec fossés nécessite des plans et devis signés et scellés par un ingénieur, ces plans et devis doivent inclure des mesures pour empêcher le ravinement, l'affouillement des talus ainsi que l'érosion de la surface des fossés.

Nonobstant ce qui précède, lorsque la construction de fossés ne requiert pas de plans et devis d'ingénieurs, ces fossés doivent être conçus de manière à respecter les normes minimales suivantes :

- 1) les fossés ouverts sont construits avec des pentes de talus plus douces que 2H : 1V, sauf en présence de roc;
- 2) immédiatement après leur mise en forme finale, les surfaces doivent être stabilisées au moyen de techniques reconnues.

Toute intervention faite dans un fossé situé à moins de 20 mètres d'un lac, d'un cours d'eau ou d'un milieu humide doit, sans délai, être suivie de travaux de stabilisation et de végétalisation.

33 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LEUR PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Le tracé des rues situées à moins de cent mètres (100 m) de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de trois cent mètres (300 m) de la ligne des hautes eaux d'un lac, doit respecter la distance minimale suivante de l'emprise d'une rue:

- 1) 45 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis par les services d'aqueduc et d'égout;
- 2) 75 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

34 DISPOSITION PARTICULIÈRE CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE NOUVELLE RUE

La construction de toute nouvelle rue publique ou privé ainsi que le prolongement d'une rue publique ou privée existante sont interdits à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

35 DISPOSITIONS D'INTERPRÉTATION

Lorsqu'un terrain se situe dans deux zones différentes dans lesquelles les exigences en regard à la superficie minimale ou aux dimensions minimales des terrains sont différentes, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences applicables les plus élevées.

36 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS

Tout terrain non desservi par un réseau d'égout sanitaire et un réseau d'aqueduc doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

	Lot non desservi	Lot non desservi à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac
Superficie minimale	3000m ²	4000m ²
Frontage simple minimal	50m	---
Frontage double minimal	---	100m
Profondeur moyenne min.	50m	75m
Profondeur minimale	---	40m

36.1 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS SITUÉS DANS LES ZONES RURALES RUR-4, RUR-7 ET RUR-8

Tout terrain non desservi par un réseau d'égout sanitaire et un réseau d'aqueduc situé dans les zones rurales RUR-4, RUR-7 et RUR-8 doit avoir la superficie et les dimensions minimales suivantes :

	Lot non desservi	Lot non desservi à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac
Superficie minimale	5000m ²	5000m ²
Frontage simple minimal	50m	---
Frontage double minimal	---	100m
Profondeur moyenne min.	50m	75m
Profondeur minimale	---	40m

36.2 DISPOSITION SPÉCIFIQUE APPLICABLE DANS LES ZONES RURALES RUR-1, RUR-2, RUR-3, RUR-4, RUR-6, RUR-7, RUR-8, RUR-9 ET RUR-11

Dans les zones RUR-1, RUR-2, RUR-3, RUR-4, RUR-6, RUR-7, RUR-8, RUR-9 et RUR-11, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, une parcelle de terrain d'une largeur d'au moins 15 mètres donnant accès au chemin doit être conservée pour toute propriété de plus de 4 hectares ayant une profondeur de plus de 60 mètres.

37 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est partiellement desservi par un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

	Lot partiellement desservi	Lot partiellement desservi à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac
Superficie minimale	1500m ²	2000m ²
Frontage simple minimal	25m	---
Frontage double minimal pour les lots riverains	---	60m
Frontage double minimal pour les autres lots	---	50m
Profondeur moyenne minimale	---	75m

38 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS ENTIÈREMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est entièrement desservi par un service d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir les dimensions minimales suivantes :

	Lot entièrement desservi à moins de 100m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300m d'un lac
Profondeur moyenne minimale	45m

39 TERRAIN SITUÉ DANS UNE COURBE OU DANS UNE INTERSECTION

Malgré les dispositions énumérées précédemment, il est possible de réduire le frontage simple d'un terrain situé dans une courbe à la condition de respecter les autres exigences requises au présent règlement. Le frontage simple peut être réduit de 25% lorsqu'il s'agit d'un terrain situé à l'intérieur d'une courbe et de 50 % lorsqu'il est situé à l'extérieur d'une courbe

40 DISPOSITION D'EXCEPTION POUR UN TERRAIN ACCUEILLANT DES SERVICES PUBLICS

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et superficies minimales prévues au présent règlement pour les usages suivants:

- a) les antennes de communication, incluant les sites cellulaires;
- b) les kiosques postaux ou les sites de distribution du courrier;
- c) les voies de circulation;
- d) les services d'utilité publique tel que aqueduc, égout, gaz, câblodistribution, électricité;
- e) les parcs, les espaces verts et les espaces naturels destinés à l'usage public ;
- f) les servitudes publiques ;
- g) les réseaux de pistes cyclables ou de randonnée.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

41 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions réglementant les dimensions des terrains exigés au présent règlement.

Cette largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

L'aménagement de ces îlots doit être conçu de manière à permettre un ensoleillement maximal pour les bâtiments et bénéficier de l'énergie solaire passive.

42 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

43 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

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

44 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.

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

Un lot dérogatoire 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 ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

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

46 PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS LE 19 JUIN 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard:

- 1) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:
 - a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et;
 - b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

- 2) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits 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.

Ces dispositions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.

- 3) d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:
- a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et ;
 - b) qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1 et 2 du présent article.

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 7 DISPOSITIONS FINALES

47 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Greg Vaughan
Maire

Vera Gendreau
Directrice générale

Adoption des projets de règlements : 6 juin 2011
Avis de l'assemblée publique de consultation et envoi d'un résumé : 10 juin 2011
Assemblée publique de consultation : 6 juillet 2011
Adoption des règlements : 1^{er} août 2011
Avis pour informer d'un recours possible à la CMQ : 9 août 2011
Approbation ou désapprobation des règlements par la MRC : 16 août 2011
Approbation des personnes habiles à voter : 24 août 2011
Délivrance d'un certificat de conformité par la MRC : 20 septembre 2011
Entrée en vigueur des règlements : 20 septembre 2011
Publication d'un résumé : 9 décembre 2011