



Shefford
1792

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

**Municipalité
du Canton de Shefford**



Municipalité du Canton de Shefford

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

N° 2016-533

Projet n° :

SHE-00020732-A0

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy

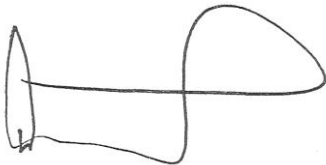
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7

Tél. : 819 562-3871

www.exp.com



Alexandre Déragon, urbaniste



Donald Bonsant, urbaniste
Directeur de projet

Date :

1^{er} novembre 2016





Règlement de lotissement

Règlement n° 2016-533

Avis de motion : 13 décembre 2016
Adoption : 7 février 2017
Entrée en vigueur : 27 avril 2017

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LA HAUTE-YAMASKA
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SHEFFORD**

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance ordinaire du conseil du Canton de Shefford, tenue à l'hôtel de municipalité, le 7 février 2017, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « *LAU* » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) Denise Papineau, Johanne Boisvert, Jérôme Ostiguy, Pierre Martin, Éric Chagnon et Michael Vautour, tous formant quorum sous la présidence de monsieur André Pontbriand, maire, et de madame Sylvie Gougeon, directrice générale.

RÈGLEMENT N° 533

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et de l'adoption d'un plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1.1 Titre	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.2.1 Système de mesure	3
1.2.2 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité.....	5
CHAPITRE 3 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
Section 1 - Conditions générales	7
3.1.1 Plan de l'opération cadastrale.....	7
3.1.2 Taxes municipales	7
3.1.3 Cession des rues	7
3.1.4 Plan de morcellement	7
3.1.5 Servitudes	7
Section 2 - Redevance pour parcs, terrains de jeux et espaces naturels	8
3.2.1 Établissement pour la redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....	8
3.2.2 Exceptions à l'application de la redevance.....	9
3.2.3 Utilisation des redevances.....	9
CHAPITRE 4 - NORMES DE LOTISSEMENT.....	11
Section 1 - Dispositions générales	12
4.1.1 Effets de l'opération cadastrale	12

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
4.1.2 Restrictions aux opérations cadastrales.....	12
4.1.3 Respect de la planification des rues.....	13
4.1.4 Agrandissement d'un lot.....	13
4.1.5 Terrain - Dispositions particulières.....	13
4.1.6 Terrain dérogatoire construit.....	13
4.1.7 Restriction à l'égard d'une rue.....	14
Section 2 - Voies de circulation.....	15
4.2.1 Largeur des rues.....	15
4.2.2 Rue sans issue.....	15
4.2.3 Accès à une rue existante.....	16
4.2.4 Accès obligatoire à plus d'une rue.....	17
4.2.5 Intersection des rues.....	17
4.2.6 Pentes de rue.....	17
4.2.7 Sentier piétonnier.....	17
4.2.8 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	17
4.2.9 Restrictions pour la construction de nouvelles rues.....	18
4.2.10 Localisation d'une rue à proximité d'un talus.....	18
Section 3 - Superficie et dimensions des lots.....	19
4.3.1 Opérations cadastrales non soumises aux normes minimales.....	19
4.3.2 Superficie et dimensions des lots.....	19
4.3.3 Exceptions.....	21
4.3.4 Rénovation cadastrale.....	21
4.3.5 Élargissement de la voie de circulation.....	21
4.3.6 Lot de coin.....	21
4.3.7 Cas particuliers - Réduction de la largeur minimale.....	22
4.3.8 Ligne électrique.....	22
4.3.9 Orientation.....	22
4.3.10 Dimensions des îlots - Largeur.....	23
Section 4 – Lotissement dans les zones à fortes pentes.....	24
4.4.1 Dimensions des lots dans les zones à fortes pentes.....	24

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».	<u>TITRE</u>	1.1.1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	1.1.2
Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de réglementer le lotissement contenus dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	1.1.3

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	1.2.1
<p>Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif et ne peuvent servir à l'application du règlement.</p>		
	<u>DÉFINITIONS</u>	1.2.2
<p>À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.4 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.</p>		

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur des bâtiments peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende qui ne peut excéder, pour une première infraction, 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000,00 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Pour une récidive, l'amende ne peut excéder 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000,00 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Dans tous les cas, l'amende minimale est de 250,00 \$.

INFRACTION ET PÉNALITÉ 2.2

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, des contraventions distinctes.

CHAPITRE 3

Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

CHAPITRE 3

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1

CONDITIONS GÉNÉRALES

	<u>PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE</u>	3.1.1
Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiments, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.		
	<u>TAXES MUNICIPALES</u>	3.1.2
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.		
	<u>CESSION DES RUES</u>	3.1.3
Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder l'emprise de cette rue à la Municipalité.		
	<u>PLAN DE MORCELLEMENT</u>	3.1.4
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre qu'une zone agricole ou rurale, en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.		
	<u>SERVITUDES</u>	3.1.5
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication.		

SECTION 2

REDEVANCE POUR PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS 3.2.1

Comme condition préalable à l'émission d'un permis relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, la propriétaire doit céder à la Municipalité à des fins de parcs, de terrains de jeux et espaces naturels, une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie de terrain comprise dans le plan proposé. L'emplacement du terrain ainsi cédé pour fins de parcs, de terrains de jeux et espaces naturels sera déterminé par le conseil municipal comme étant l'endroit qui convient le mieux à l'établissement de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

À la place du terrain requis au premier paragraphe, le conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente à 10 % de la valeur du terrain moins la superficie du résiduel si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot conforme aux normes applicables.

La valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. La valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

La Municipalité ou le propriétaire peut contester devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. La contestation suivra les dispositions prévues aux articles 117.8 à 177.84 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

**EXCEPTIONS À
L'APPLICATION DE
LA REDEVANCE**

3.2.2

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

- lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé;
- lorsque l'opération cadastrale vise à subdiviser un lot non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une hypothèque d'un créancier hypothécaire;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles pour des fins publiques;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble, construit ou non, déjà morcelé et décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble déjà construit;
- lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant ou un terrain protégé par droits acquis;
- lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent.

Tout morcellement subséquent d'un lot à l'égard duquel une redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts a déjà été acquittée, est soumis à l'obligation d'acquitter la redevance aux fins de parcs et terrains de jeux, sauf lorsque la redevance a été versée à l'égard d'une opération cadastrale effectuée avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

**UTILISATION DES
REDEVANCES**

3.2.3

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 3.2.1 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 et espaces naturels. Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et 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 3.2.1 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 espaces naturels. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

CHAPITRE 4

Normes de lotissement

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE 4.1.1

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES 4.1.2

Sur l'ensemble du territoire municipal, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

Dans une zone à risque d'inondation, seules les opérations cadastrales suivantes sont autorisées :

- une opération cadastrale ayant pour seul but de cadastrer un terrain qui est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant la date applicable. La date applicable est le 9 décembre 1982;
- une opération cadastrale visant à agrandir un terrain ou à remembrer des terrains. Dans ce dernier cas, le nombre de lots après le remembrement ne peut excéder le nombre de terrains existants avant le remembrement.

**RESPECT DE LA
PLANIFICATION
DES RUES** 4.1.3

Lorsqu'un tracé est projeté au plan d'affectation du sol faisant partie intégrante du règlement de plan d'urbanisme numéro 2016-531, toute nouvelle rue doit être conçue pour tenir compte de ce tracé, que cette nouvelle rue soit la rue visée par ce tracé ou une rue située dans un secteur faisant partie du même réseau de rues.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer un lot constructible qui empiète sur un corridor réservé au tracé d'une voie de circulation projetée identifiée au plan d'affectation du sol faisant partie intégrante du règlement de plan d'urbanisme numéro 2016-531.

**AGRANDISSEMENT
D'UN LOT** 4.1.4

Sous réserve des articles 4.1.1 et 4.1.2, un permis ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale si :

- a) la superficie et les dimensions du terrain qui fait l'objet de l'opération cadastrale sont augmentées sous réserve des dispositions prévues aux articles 4.1.5 et 4.1.6;
- 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.

**TERRAIN –
DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES** 4.1.5

L'agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis ne peut se faire que dans la mesure où cet agrandissement n'a pas pour effet de rendre un autre terrain non conforme ou d'augmenter son niveau de dérogation au présent règlement.

**TERRAIN
DÉROGATOIRE
CONSTRUIT** 4.1.6

Malgré les dispositions de l'article 4.1.5, un terrain sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et présentant une superficie inférieure à la superficie prescrite en vertu du présent règlement peut être agrandi, sauf si cet agrandissement a pour effet de rendre un autre terrain dérogatoire.

**RESTRICTIONS
À L'ÉGARD
D'UNE RUE**

4.1.7

Dans les zones de réserves « Rés » identifiées au plan de zonage, l'opération cadastrale pour l'ouverture d'une nouvelle rue ou pour le prolongement d'une rue est interdite.

SECTION 2
VOIES DE CIRCULATION

**LARGEUR
DES RUES**

4.2.1

Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de 20 m.

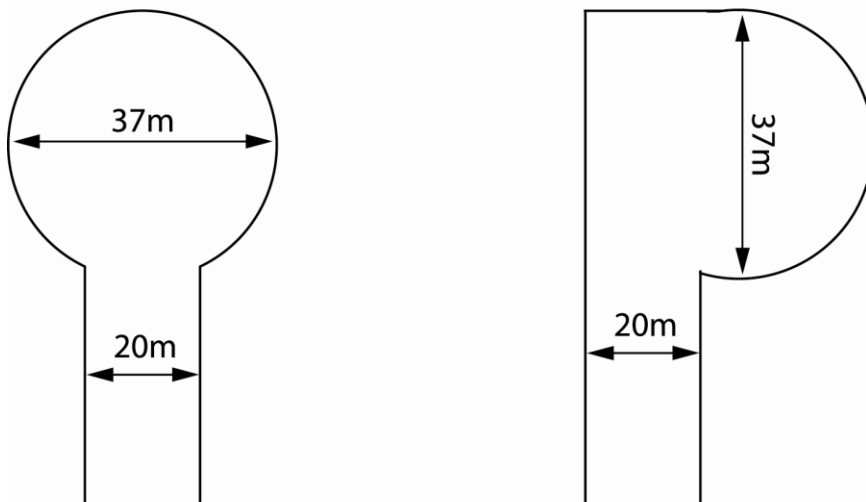
**RUE SANS
ISSUE**

4.2.2

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage ou d'un « T » de virage.

- Un rond de virage doit avoir un diamètre d'emprise minimal de 37 m (121 pi). De plus, la largeur minimale de la voie carrossable du rond de virage doit être de 27 m (88 pi) de diamètre. D'autre part, tout aménagement de type « îlot central » est interdit à l'intérieur du rond de virage. Les mesures apparaissant à la figure suivante s'appliquent à l'emprise.

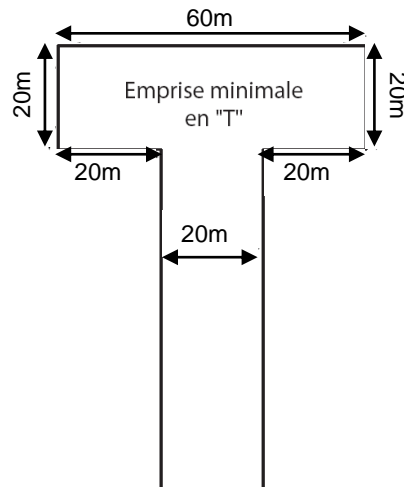
Rue sans issue



X:/Projet/CSHM/002/INFR/Dessins/autres/rue-sans-issue.tif

- Un « T » de virage doit avoir une largeur d'emprise minimale de 20 m (66 pi). Tout aménagement de type « îlot central » est interdit à l'intérieur du « T » de virage. Les mesures apparaissant à la figure suivante s'appliquent à l'emprise.

Rue sans issue



La longueur maximale d'une rue sans issue est de :

230 m	pour lots desservis
300 m	pour lots partiellement desservis
1 000 m	pour lots non desservis

ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

4.2.3

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 20 m. L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 20 m.

Nonobstant 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.

**ACCÈS OBLIGATOIRE
À PLUS D'UNE
RUE 4.2.4**

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir au moins 40 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins 2 accès à une ou des rues existantes.

**INTERSECTION
DES RUES 4.2.5**

Toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 10° est permis. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

PENTES DE RUE 4.2.6

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. Elle ne peut pas être inférieure à 2 % pour la chaussée carrossable et à 4 % pour les accotements, ni être supérieure aux maximums suivants :

- 8 %, mesuré sur toute section de 500 m;
- 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;
- 15 %, mesuré sur toute section de 100 m.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

**SENTIER
PIÉTONNIER 4.2.7**

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 2 m.

**RUE À PROXIMITÉ
D'UN COURS D'EAU
OU D'UN LAC 4.2.8**

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau permanent nommé ou un lac est de 45 m s'il y a présence de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m dans tous les autres cas.

Ces distances peuvent être réduites à 20 m si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la

route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 m.

La distance minimale prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un chemin public destiné à permettre l'accès à un lac ou cours d'eau ou destiné à permettre la traversée d'un cours d'eau. Une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux chemins publics destinés à permettre la traversée d'un cours d'eau.

**RESTRICTIONS POUR
LA CONSTRUCTION
DE NOUVELLES
RUES 4.2.9**

Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 55 m les unes des autres.

Malgré le premier alinéa, le long des routes 112, 241 et 243, aucune nouvelle intersection ne peut être aménagée à moins de 450 m d'une intersection existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. De plus, aucune nouvelle intersection ne peut être aménagée sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du ministère des Transports du Québec.

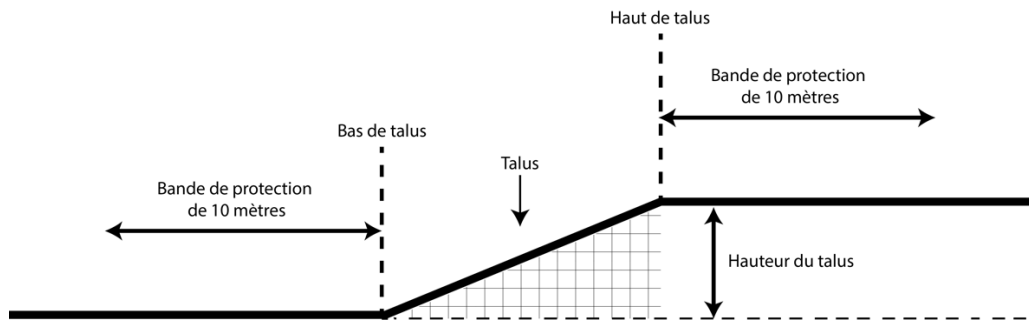
La distance entre deux intersections doit être mesurée entre les limites de l'emprise des rues.

Toute opération cadastrale visant le prolongement d'une rue ou la création d'une rue est prohibée dans les zones suivantes : Rés-1, Rés -2, Rés -3, Rés -4, Rés -5, Rés -6, Rés -7 et Rés -8.

**LOCALISATION
D'UNE RUE À
PROXIMITÉ D'UN
TALUS 4.2.10**
Règlement n° 2017-541

Lorsque situé dans une zone de fortes pentes identifiées au plan de zonage, qui fait partie intégrante du règlement de zonage no 2016-532, il est prohibé la construction d'une rue publique ou privée sur une bande de 10 m dans le haut et le bas d'un talus dont la hauteur est supérieure à 5 m.

Schéma du haut et du bas d'un talus



SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

OPÉRATIONS CADASTRALES NON SOUMISES AUX NORMES MINIMALES

4.3.1

L'article 4.3.3 ne s'applique pas à l'égard d'un terrain destiné à être utilisé pour une voie de circulation, un sentier piétonnier, un parc ou terrain de jeux, à des fins publiques ou aux fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution.

L'article 4.3.3 ne s'applique pas à l'égard d'une opération cadastrale visant la déclaration en copropriété d'un bâtiment.

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

4.3.2

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données au tableau 1.

TABLEAU 1
Superficie et dimensions minimales des lots

Zones	Toutes les zones AF et I-1	Toutes les zones Cons	P-1, Rec-9, RV-1, RV-2 et RV-12	Toutes les zones R	RV-9, RV-10, RV-11, RV-13, RV-14	Toutes les zones M	Autres zones sauf Rec-1, Rec-2, Rec-3, Rec-4
Superficie minimale • m ²	50 000	40 000	(2)	5 000 ⁽³⁾	30 000 ⁽⁴⁾	5 000 ⁽³⁾	5 000
Largeur minimale sur la ligne avant • m	50	50	(2)	50	50	50	50
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau (lot riverain) • m							
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain) • m						50	50
Profondeur moyenne minimale (lot riverain) • m	75	75	75	75 ⁽¹⁾	75	75	75

(1) Pour les zones R-1 et R-11, la profondeur est réduite à 30 m lorsqu'il s'agit d'un terrain enclavé entre la rive et une rue existante avant le 9 décembre 1982.

(2) Tout lotissement dans la zone doit être conforme aux dispositions de l'article 4.4.1. du présent règlement.

(3) Pour toutes les zones R sauf R-8 et pour les zones M-5 et M-6, la superficie minimale de terrain pour les habitations unifamiliales jumelés et bifamiliales isolées est de 10 000 m²

(4) Pour qu'une construction puisse être autorisée, le lot doit être constitué d'un ou plusieurs plateaux dont la pente est inférieure à 12 % et dont les superficies totalisent 2 000 m² (21 500 pi²) ou plus. Chaque plateau doit être assez grand pour accueillir le bâtiment pour lequel il est destiné.

EXCEPTIONS

4.3.3

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes de l'article 4.3.2 dans les cas suivants :

- lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire pour une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441b du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- pour des fins d'implantation d'un service d'égout ou d'aqueduc;
- pour fins d'implantation de voies de circulation publiques;
- lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogoire au présent règlement;
- lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi du cadastre dans un territoire rénové*, et ce, pourvu que le résidu suite à cette opération demeure conforme. Si le résidu n'est pas conforme, ce dernier doit faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme, dérogation protégée par droits acquis ou tout autre résidu.

RÉNOVATION CADASTRALE

4.3.4

Malgré ce qui précède, un lot peut être considéré conforme à la réglementation s'il est devenu dérogoire suite à des ajustements lors de la confection du nouveau plan cadastral lors de la rénovation cadastrale. Dans ce cas, il doit être prouvé à la municipalité que le lot en question respectait les dimensions minimales prescrites par le règlement avant la rénovation cadastrale, et que ces dimensions ont été redéfinies lors de la rénovation.

ÉLARGISSEMENT DE LA VOIE DE CIRCULATION

4.3.5

Malgré ce qui précède, un lot peut être considéré conforme à la réglementation s'il est devenu dérogoire suite à des ajustements ayant pour effet d'élargir l'emprise d'une voie de circulation.

LOT DE COIN

4.3.6

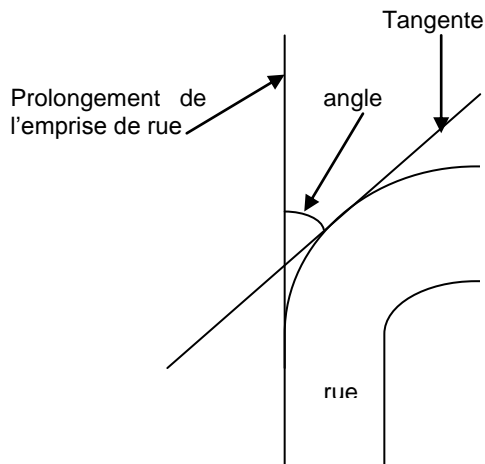
Pour un lot de coin, les deux côtés du terrain sur les voies de circulation doivent respecter la largeur minimale prescrite à l'article 4.3.2.

**CAS PARTICULIER –
RÉDUCTION DE
LA LARGEUR
MINIMALE**

4.3.7

Pour l'application de l'article 4.3.2, lorsque le lot est adjacent à un rond de virage ou à la ligne intérieure d'une rue en courbe dont l'angle de la tangente est supérieur à 45, la largeur minimale du terrain, mesurée le long de la limite avant, peut être réduite de 50 %.

Lorsque le lot est adjacent à la ligne extérieure d'une rue en courbe dont l'angle de la tangente est supérieur à 45, la largeur se mesure entre les lignes latérales de terrain à la marge de recul avant minimale prévue au règlement.



**LIGNE
ÉLECTRIQUE**

4.3.8

La profondeur minimale de tout lot adossé à une ligne de transport d'énergie de 120 kV ou plus ne doit pas être inférieure à 60 m.

ORIENTATION

4.3.9

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue ou parallèles aux lignes du cadastre originaire.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain ou pour des fins de conservation de l'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais, en aucun cas, cette non-conformité peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

**DIMENSIONS
DES ÎLOTS -
LARGEUR**

4.3.10

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés.

SECTION 4

LOTISSEMENT DANS LES ZONES À FORTES PENTES

DIMENSIONS DES LOTS DANS LES ZONES À FORTES PENTES 4.4.1

Nonobstant les normes qui précèdent, tout lotissement de terrains voués à la construction dans les zones P-1, Rec-9, RV-1, RV-2 et RV-12, doit être conforme à un des critères suivants :

Pour un lot dont la pente est inférieure à 12 %:

- la superficie minimale doit être de 6 000 m²;
- la largeur minimale doit être de 60 m.

Le pourcentage de pente dont il est fait mention est celui calculé entre deux points mesurés au sol suivant une densité d'un point par 250 m² de superficie répartis uniformément sur la surface du lot à couvrir. Un plan topographique préparé par un arpenteur-géomètre devra accompagner toute demande de lotissement. Sur ce plan seront indiqués entre autres pour chaque lot à être créé: la date de levé, la position des points mesurés au sol, leur élévation en référence au niveau moyen des mers et l'emplacement et le plus fort pourcentage de pente calculé entre deux points rapprochés. Un point par 250 m² signifie pour un terrain de 6000 m² le relevé minimum de 40 points, soit un point à tous les 15 m.

Pour un lot dont la pente est supérieure à 12 %:

- la superficie minimale doit être de 10 000 m²;
- la largeur minimale doit être de 75 m;
- le lot doit être constitué d'un plateau de 2 000 m² ou plus dont la pente est inférieure à 12 %;
- la limite arrière-lot doit suivre la limite cadastrale des lots entiers immatriculés et en vigueur formant l'ensemble de la propriété, et ce, sans en dévier.

Le pourcentage de pente dont il est fait mention est celui calculé entre deux points mesurés au sol suivant une densité d'un point par 100 m² de superficie répartis uniformément sur la surface du plateau du lot à couvrir. Un plan topographique préparé par un arpenteur-géomètre devra accompagner toute demande de lotissement. Sur ce plan seront indiqués entre autres pour chaque lot à être créé: la date de levé, le périmètre du plateau et sa superficie, la position des points mesurés au sol, leur élévation en

référence au niveau moyen des mers et l'emplacement et le plus fort pourcentage de pente calculé entre deux points rapprochés. Un point par 100 m² signifie pour un plateau de 2000 m² le relevé minimum de 36 points, soit un point à tous les 10 m.

Pour un lot dont la pente est supérieure à 12 % et qui n'est pas constitué d'un plateau de 2 000 m² ou plus dont la pente est inférieure à 12 %:

- la superficie minimale doit être de 30 000 m²;
- la largeur minimale doit être de 75 m;
- le lot doit être constitué d'un ou plusieurs plateaux dont la pente est inférieure à 12 % et dont les superficies totalisent 2 000 m² ou plus. Chaque plateau doit être assez grand pour accueillir le bâtiment pour lequel il est destiné.

Le pourcentage de pente dont il est fait mention est celui calculé entre deux points mesurés au sol suivant une densité d'un point par 50 m² de superficie répartis uniformément sur la surface de chaque plateau du lot à couvrir. Un plan topographique préparé par un arpenteur-géomètre devra accompagner toute demande de lotissement. Sur ce plan seront indiqués entre autres pour chaque lot à être créé: la date de levé, le périmètre de chaque plateau et sa superficie, la position des points mesurés au sol, leur élévation en référence au niveau moyen des mers et l'emplacement et le plus fort pourcentage de pente calculé entre deux points rapprochés. Un point par 50 m² signifie pour un plateau de 2000 m² le relevé de 100 points, soit un point à tous les 5 m.

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 7 février 2017.

Maire

Directrice générale

Certifiée copie conforme.