



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 196-08

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la municipalité d'East Hereford.

1.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement numéro 74-88 de la municipalité d'East Hereford et ses amendements ainsi que les dispositions contenues dans un autre règlement municipal qui seraient contraires, contradictoires ou incompatibles avec une disposition du présent règlement.

1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

1.6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

1.7 DOMAINE D'APPLICATION

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

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

1.8 DOCUMENTS ANNEXES

ABROGÉ

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 UNITÉ DE MESURE

Les dimensions, les mesures et les superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unité métrique du Système International (SI).

2.2 TITRES, TABLEAUX ET FIGURES

Les titres, les tableaux, les figures et les formes d'expression autres que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, les tableaux, les figures et les autres formes d'expression, autre que la grille des spécifications, le texte prévaut.

2.3 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières pour toutes les zones ou à une zone en particulier, les dispositions particulières s'appliquent.

2.4 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le règlement de zonage en vigueur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. Celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs inspecteurs adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

3.2 INSPECTION

L'inspecteur est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement y est exécuté. Les propriétaires, locataires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices sont obligés de recevoir l'inspecteur et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

3.3 RESPECT DES RÈGLEMENTS

Toute personne doit respecter les dispositions contenues au présent règlement et ce, même si aucun permis ou un certificat d'autorisation n'est requis.

Les travaux et les activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou au certificat d'autorisation émis.

3.4 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités suivantes :

- 1° Si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende de 400,00 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- 2° Si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- 3° En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende est de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- 4° En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende est de 2 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction.



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

3.5 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 4 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'une opération cadastrale, qu'il prévoit des rues ou non, doit être soumis à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment avant d'être déposé au ministère responsable du cadastre.

4.2 CESSION OU VENTE DES RUES, DES PASSAGES POUR PIÉTONS ET DES SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et lorsque requis par la municipalité, le propriétaire est tenu de céder par acte notarié, les lots formant l'assiette des rues proposées, des passages pour piétons et des servitudes (droits de passage) apparaissant à l'avant-projet.

Le propriétaire du terrain visé au plan doit s'engager par écrit, auprès de la Municipalité, à céder gratuitement ou à vendre pour une valeur nominale à la Municipalité, l'assiette des voies de circulation, des passages pour piétons et des servitudes montrées sur le plan et destinées à être publiques.

Les rues publiques soumises pour approbation doivent être désignées sur le plan par un ou des numéro(s) cadastral(aux) distinct(s).

De plus, la Municipalité peut exiger du propriétaire son engagement écrit de lui céder gratuitement la portion de terrain située à l'intérieur d'une future emprise de rue au moment de la construction ou de l'élargissement de cette rue.

La Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

4.3 CESSION DE SERVITUDES DE PASSAGE POUR FINS D'UTILITÉS PUBLIQUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu d'indiquer sur ledit plan, s'il y a lieu, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication et de réseaux d'aqueduc et d'égout.

4.4 PRÉSENTATION D'UN PLAN DE MORCELLEMENT DE TERRAIN

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan lui appartenant.

4.5 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

4.6 SUBDIVISION D'UN TERRAIN LAISSANT UN RÉSIDU

Un terrain ne peut être subdivisé si cette opération a pour effet de créer un résidu dont les dimensions ne répondent pas aux dispositions du présent règlement.

4.7 OBLIGATION D'ÊTRE EN BORDURE D'UNE RUE

Les seules opérations cadastrales permises sont celles situées en bordure des rues publiques et privées existantes au 1^{er} mai 2018 ainsi que des nouvelles rues publiques.

4.8 CONTRIBUTION À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

En plus de conditions précédentes, une opération cadastrale relative à un lotissement, lorsque le projet est visé par l'article 4.8.1, ne peut être approuvée à moins que le propriétaire, selon le choix du conseil municipal (un choix parmi les suivants) :

- 1° Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains qui doivent représenter 0 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situés à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 0 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du ou des terrains cédés gratuitement et les sommes

d'argent versées doivent représenter 0 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

4.8.1 OPÉRATIONS CADASTRALES ASSUJETTIES

Pour être assujetties à la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, l'opération cadastrale doit :

- 1° Viser la création d'une nouvelle rue et/ou d'un lot adjacent à une rue cadastrée après l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 2° Ne pas être une des opérations cadastrales suivantes :
 - a) Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
 - b) L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits;
 - c) L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
 - d) L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
 - e) Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
 - f) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;
 - g) L'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par tenants et aboutissants;
 - h) L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
 - i) Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de East Hereford.

4.8.2 LOCALISATION DES TERRAINS À CÉDER

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 4.6 peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité;

Dans tous les cas, le ou les terrains visés à l'entente doivent faire partie du territoire de la Municipalité.

4.8.3 RÈGLES DE CALCUL

Les règles de calcul suivantes s'appliquent afin de déterminer la valeur d'un site en vertu des paragraphes 2 et 3 de l'article 4.8 :

- 1° La valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité;
- 2° Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe 1, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., ch. F-2.1);
- 3° À défaut de remplir les conditions énumérées au paragraphe 2, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
- 4° Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cadre d'un projet par phase ou non. Le conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

4.8.4 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais de contrat notarié de cession de terrain pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant incluant la description technique, si applicable.

4.8.5 UTILISATION DE LA CONTRIBUTION

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité.

Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des fins de parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Ville peut



toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

CHAPITRE 5 : DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS

5.1 DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Les dimensions et les superficies minimales des terrains sont déterminées, pour chaque zone, dans le présent règlement. Les dimensions doivent être mesurées selon les figures 5.1a à 5.1i.

FIGURE 5.1A : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – LOT TRANSVERSAL

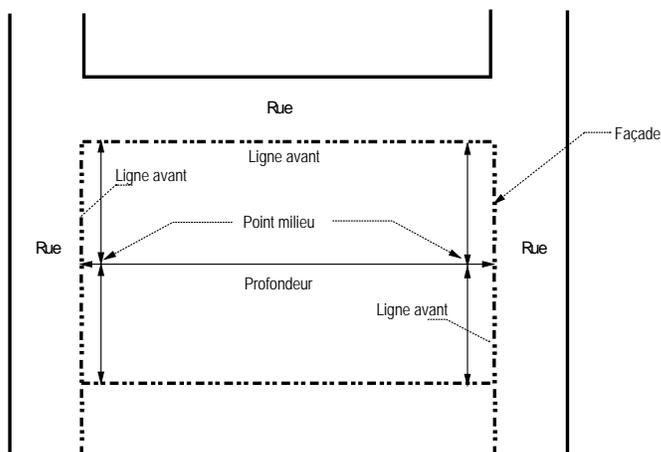


FIGURE 5.1B : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – LOT INTÉRIEUR

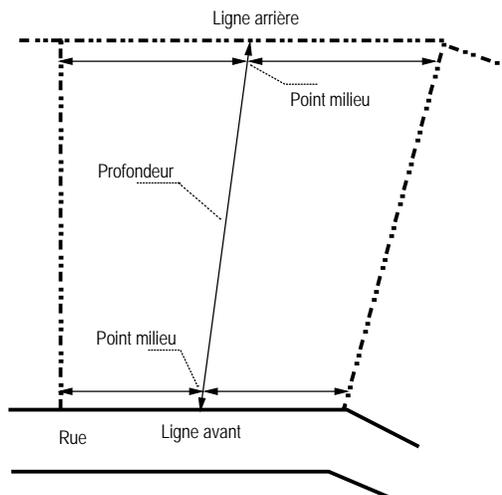


FIGURE 5.1C : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – LOT DE COIN

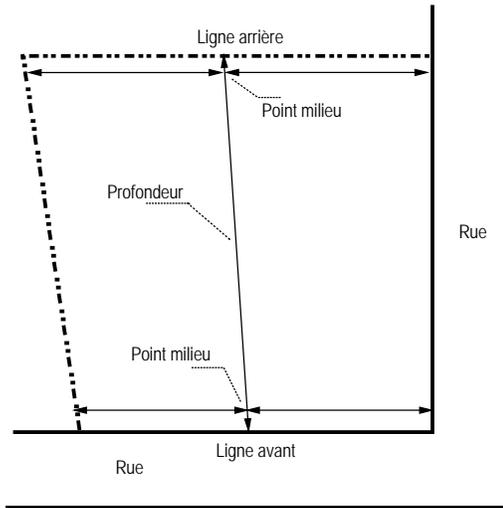


FIGURE 5.1D : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – IRRÉGULIER

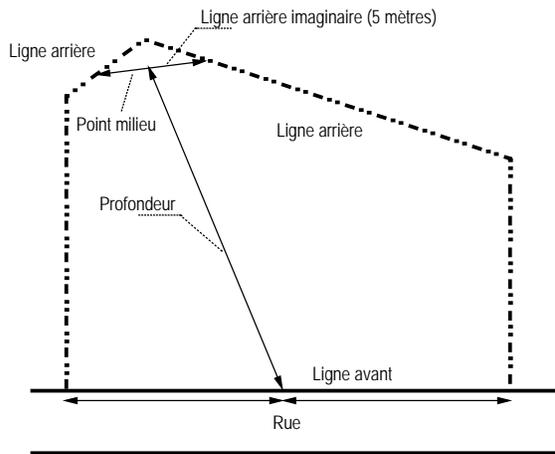
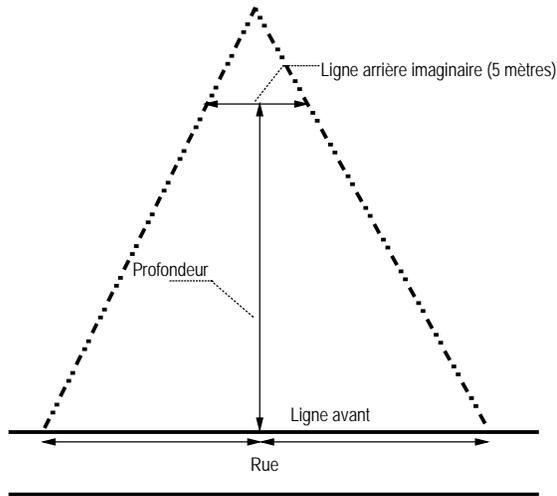
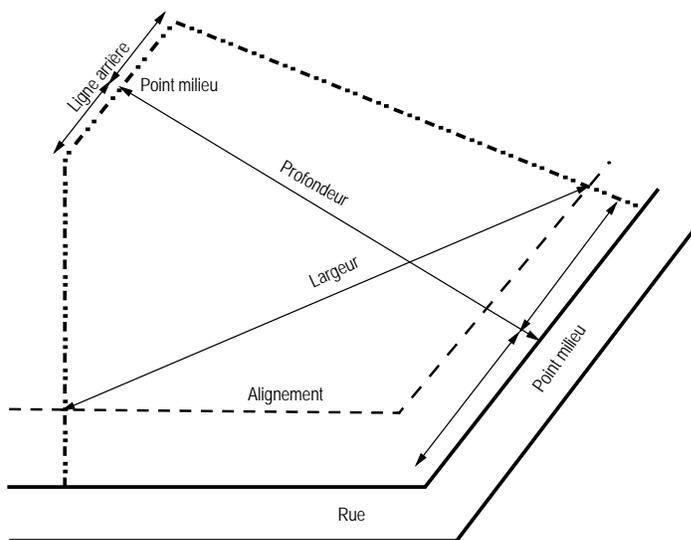
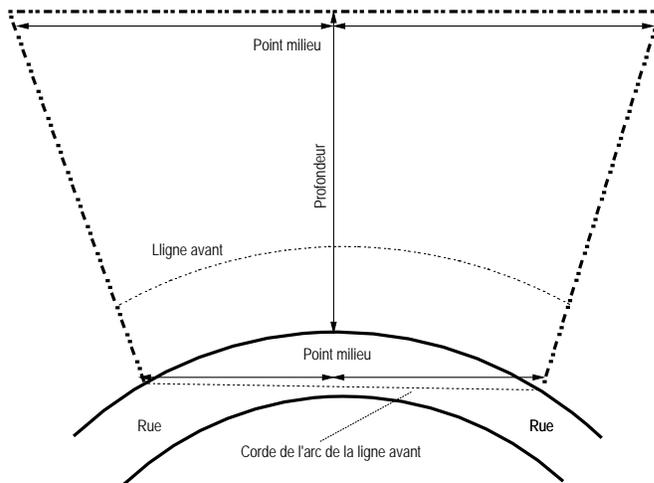
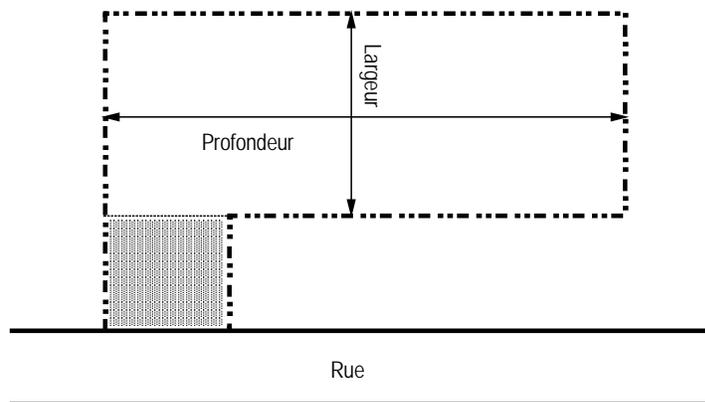


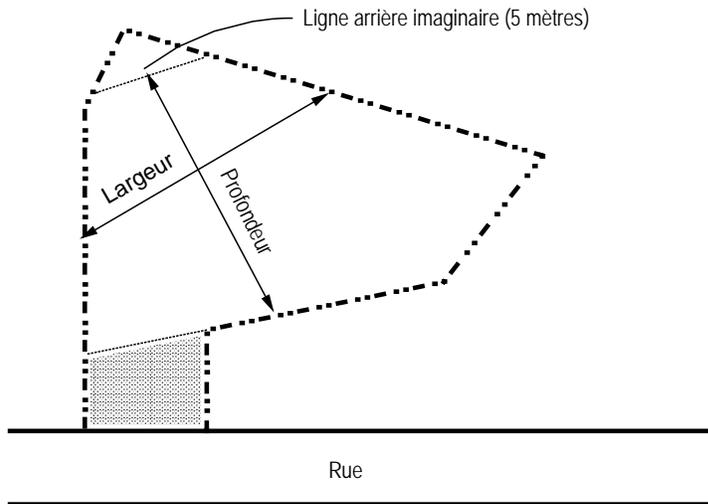
FIGURE 5.1E : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – IRRÉGULIER**FIGURE 5.1F : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – IRRÉGULIER**

La profondeur est la ligne la plus distante entre le milieu de la ligne arrière et le milieu de l'un des segments de la ligne avant.

La largeur correspond à la corde de l'arc reliant les deux extrémités de l'alignement.

FIGURE 5.1G : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – IRRÉGULIER**FIGURE 5.1H : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – ENCLAVÉ**

La profondeur est la distance la plus grande entre deux des lignes de lots. La partie grisée du terrain n'est pas comptabilisée.

FIGURE 5.11 : DIMENSIONS D'UN TERRAIN – ENCLAVÉ

La profondeur est la distance la plus grande entre deux des lignes de lots. La partie grisée du terrain n'est pas comptabilisée.

5.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX USAGES RÉSIDENTIELS EN ZONE AGRICOLE

ABROGÉ

5.1.2 RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ZONES DU PÉRIMÈTRE URBAIN, À LA ZONE RB-1 ET LA ZONE I-1

Les règles minimales de lotissement suivantes s'appliquent à l'intérieur des zones du périmètre urbain, à la zone Rb-1 et la zone I-1 :

Tableau 5.1.2a :

| | Lot non desservi | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|--|------------------|----------------------------|--------------|
| Superficie minimale (mètres carrés) | 3 000 | 1 500 | 1 500 |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres) | 50 | 25 | - |
| Profondeur moyenne minimale (mètres) | - | - | - |

5.1.3 RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ZONES DE TYPE AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Les règles minimales de lotissement suivantes s'appliquent à l'intérieur des zones de type agricole et forestière :

Tableau 5.1.3a :

| | Lot non desservi | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|--|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Superficie minimale (mètres carrés) | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres) | 50 | 50 | 50 |
| Profondeur moyenne minimale (mètres) | - | - | - |

5.1.4 RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ZONES DE TYPE RÉCRÉOFORESTIÈRE

Les règles minimales de lotissement suivantes s'appliquent à l'intérieur des zones de type récréoforestière :

Tableau 5.1.4a :

| | Lot non desservi | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|--|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Superficie minimale (mètres carrés) | 4 000 | 2 000 | 2 000 |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres) | 50 | 25 | - |
| Profondeur moyenne minimale (mètres) | - | - | - |

5.2 CAS D'EXCEPTION

Nonobstant les normes minimales prescrites à l'article 5,1, les normes suivantes s'appliquent.

5.2.1 TERRAIN SITUÉ ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU

5.2.1.1 RÈGLES MINIMALES APPLICABLES À L'ENCADREMENT DES LACS, COURS D'EAU ET MILIEUX HUMIDES

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain situé en totalité ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau d'un milieu humide ou à moins de 300 mètres d'un lac :

Tableau 5.2.1.1a:

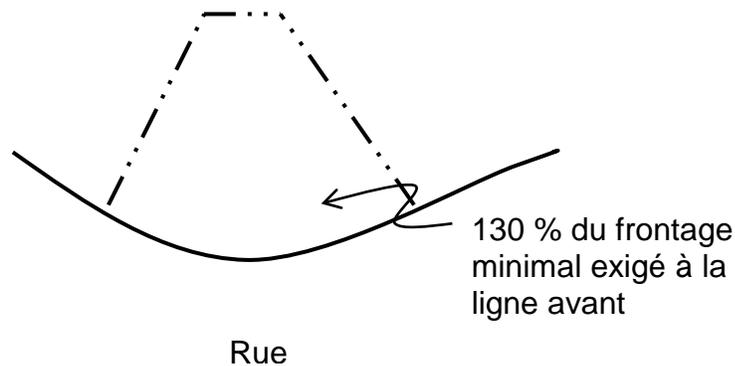
| | Lot non desservi | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|---|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Superficie minimale (mètres carrés) | 4 000 | 2 000 | 929 |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres) ⁽¹⁾ | 50 | 30 (pour un lot riverain) | - |
| | | 25 (pour un lot non riverain) | |
| Largeur minimale d'un lot sur la ligne face à un lac ou un cours d'eau (mètres) | 30 | 25 | - |
| Profondeur moyenne minimale d'un lot ou terrain riverain (mètres) | 75 ⁽²⁾ | 75 ⁽²⁾ | 45 ⁽²⁾ |
| Profondeur moyenne minimale d'un lot ou terrain non riverain (mètres) | 50 | 50 | - |

(1) : Pour les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45°, la largeur minimale peut être réduite à l'équivalent de 66% de la largeur minimale prescrite.

(2) : La profondeur pourra être réduite à 30 mètres pour un terrain situé entre le littoral et une rue existante au 30 mars 1983 à la condition que les exigences liées à la superficie et à la largeur soient respectées.

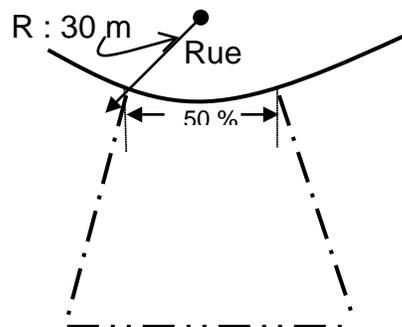
5.2.2 TERRAIN SITUÉ SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE

La ligne arrière d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une rue courbe peut être diminuée, pourvu que le frontage soit augmenté de 30 % à la ligne avant et que la superficie minimum exigée soit respectée.

FIGURE 5.2.2 : TERRAIN SITUÉ SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE**5.2.3 TERRAIN SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE RUE COURBE OU D'UN ROND DE VIRAGE**

Lorsqu'un lot est situé sur le côté extérieur (convexe) d'une rue courbe ou d'un rond de virage, sa largeur minimale à la ligne avant peut être réduite comme suit, pourvu que la superficie minimale prescrite soit respectée :

- 1° Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 m, la ligne avant peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise ;
- 2° Pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 m, mais inférieur ou égal à 100 m, la ligne avant peut être réduite d'au plus 25 % de la largeur minimale requise ;
- 3° Pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 m, aucune réduction de la ligne avant n'est permise.

FIGURE 5.2.3 TERRAIN SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE RUE COURBE OU D'UN ROND DE VIRAGE

5.2.4 LOTS VOUÉS À DES ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les lots non desservis ou partiellement desservis qui sont voués à des équipements d'utilité publique ne nécessitant pas d'approvisionnement en eau tels que les tours de télécommunication, les postes de surpression, les stations de pompage et les puits d'eau potable peuvent avoir des dimensions minimales de 30 m de largeur par 30 m de profondeur.

5.2.5 LOTS À L'INTÉRIEUR D'UN PARC DE MAISONS MOBILES

Les parcelles de lots desservis par l'aqueduc et par l'égout et voués à l'implantation des maisons mobiles à l'intérieur d'un parc de maisons mobiles, doivent avoir une superficie minimale de 400 m² et une largeur minimale de 12 m.

Les parcelles de lots partiellement desservis ou non desservis peuvent avoir les dimensions mentionnées au premier alinéa, s'ils partagent un système commun d'épuration des eaux usées et de captage des eaux souterraines.

5.2.6 RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES EN BORDURE D'UNE ROUTE PUBLIQUE NUMÉROTÉE

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain ou un lot situé en totalité ou en partie en bordure d'une route publique numérotée et à l'extérieur du périmètre urbain.

Tableau 5.2.6a :

| | Lot non desservi, lot partiellement desservi et lot desservi |
|--|---|
| Superficie minimale (mètres carrés) | 4 000 |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres) | 75 |
| Profondeur moyenne minimale (mètres) | 50 |

CHAPITRE 6 : TRACÉ DES RUES, DES SENTIERS ET DES ÎLOTS

6.1 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute voie de circulation destinée à un usage public et privé est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

6.1.1 L'OUVERTURE DE NOUVELLE RUE ET LE PROLONGEMENT DE RUES EXISTANTES

L'ouverture de nouvelle rue et le prolongement de rues existantes peuvent se faire uniquement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

6.1.2 RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Il est obligatoire de prolonger les réseaux d'aqueduc et d'égout là où les réseaux sont disponibles, sauf hors périmètre d'urbanisation ou de la zone I-1.

6.1.2.1 EXCEPTIONS

Il est possible de prolonger des réseaux d'aqueduc et d'égout existants situés hors du périmètre d'urbanisation :

- 1° Lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent;
- 2° Lorsque situé dans la zone I-1 si le réseau initial existait en date du 13 janvier 2016.

6.2 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues ne doit pas traverser une tourbière, un terrain marécageux, un terrain instable, un terrain en milieu humide, un terrain impropre au drainage ou un terrain exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

Sauf si les conditions physiques du terrain l'oblige, le tracé des rues doit contourner les boisés, les bosquets et les rangés d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

6.3 EMPRISE DES RUES

Les rues doivent avoir une emprise minimale de 15 m.

6.4 PENTE DE RUE

La pente d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 15 %. À l'intérieur d'un rayon de 30 m d'une intersection, la pente d'une rue ne doit pas excéder 5 %.

Une rue en pente sur une longueur supérieure à 150 m doit être interrompue par un palier d'une longueur minimale de 100 m dont la pente ne doit pas excéder 5 %.

6.5 TRACÉ DES RUES EN FONCTION D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue privée ou publique et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau doit être de 45 m pour les secteurs desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m pour les secteurs non desservis ou desservis par un seul service.

Cette distance ne s'applique pas à la portion de la rue qui vise à traverser perpendiculairement un cours d'eau.

Malgré ce qui précède, la distance minimale entre l'emprise d'une nouvelle route et 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.

FIGURE 6.5 : JONCTION ENTRE UNE VOIE CONFORME ET UNE VOIE NON CONFORME

ABROGÉ

6.6 INTERSECTIONS ET VIRAGES

Les intersections et les virages doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 1° L'angle d'intersection doit être de 90°. Si cela est techniquement impossible, un écart de plus ou moins 10° est admissible. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m (figure 6.6a) ;
- 2° Aucune intersection n'est permise du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 m ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 m (figures 6.6b et 6.6c) ;
- 3° Aucune courbe dont le rayon intérieur est inférieure à 90 m n'est permise à moins de 35 m d'une intersection (figure 6.6d) ;
- 4° Toute intersection sur une rue de 20 m d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60 m et toute intersection sur une rue de moins de 20 m d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 35 m (figure 6.6e) ;



- 5° Sur une même rue, la distance entre 2 intersections doit être d'un minimum de 60 m (figure 6.6f). Cependant, le long de la route 253, aucune nouvelle intersection de rue ne peut être autorisée à moins de 300 m d'une intersection existante et sur le chemin de Coaticook, cette distance est de 120 m ;
- 6° À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins 6 m.

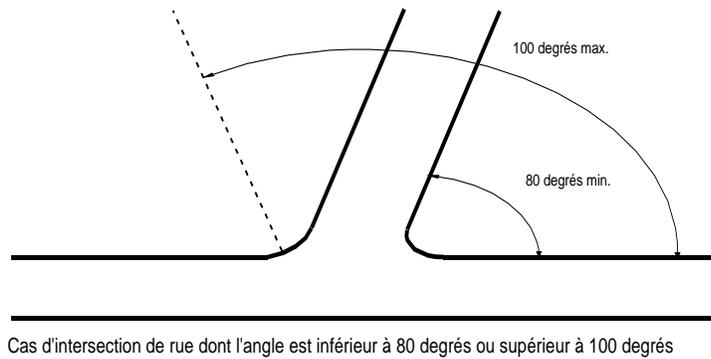
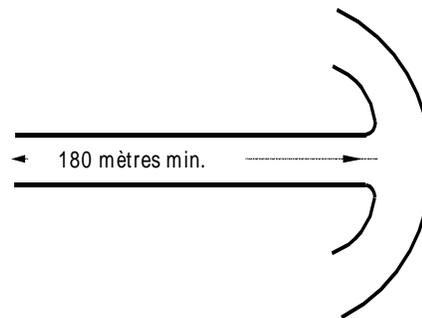
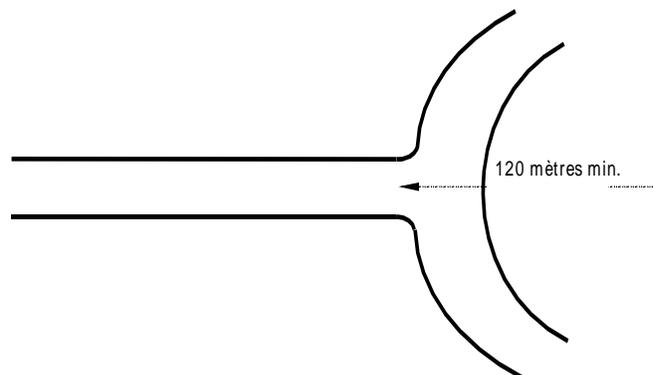
FIGURE 6.6A : INTERSECTION – ANGLE**FIGURE 6.6B : INTERSECTION – INTÉRIEUR DE COURBE****FIGURE 6.6C : INTERSECTION – EXTÉRIEUR DE COURBE**

FIGURE 6.6D : RAYON DE COURBE MINIMAL À PROXIMITÉ D'UNE INTERSECTION

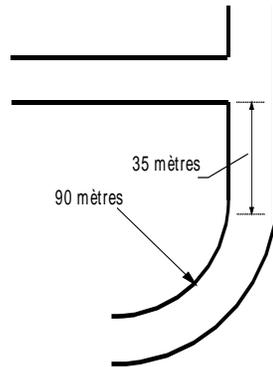


FIGURE 6.6E : INTERSECTION – CHAMPS DE VISIBILITÉ

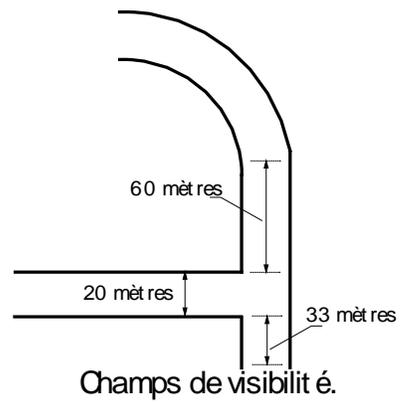
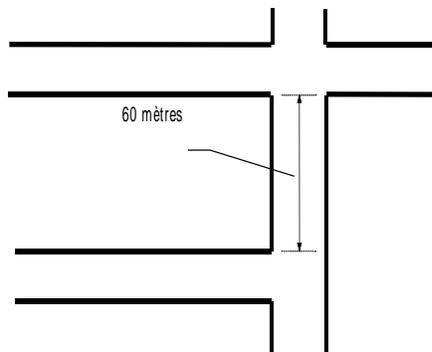


FIGURE 6.6F : DISTANCE EN DEUX INTERSECTIONS



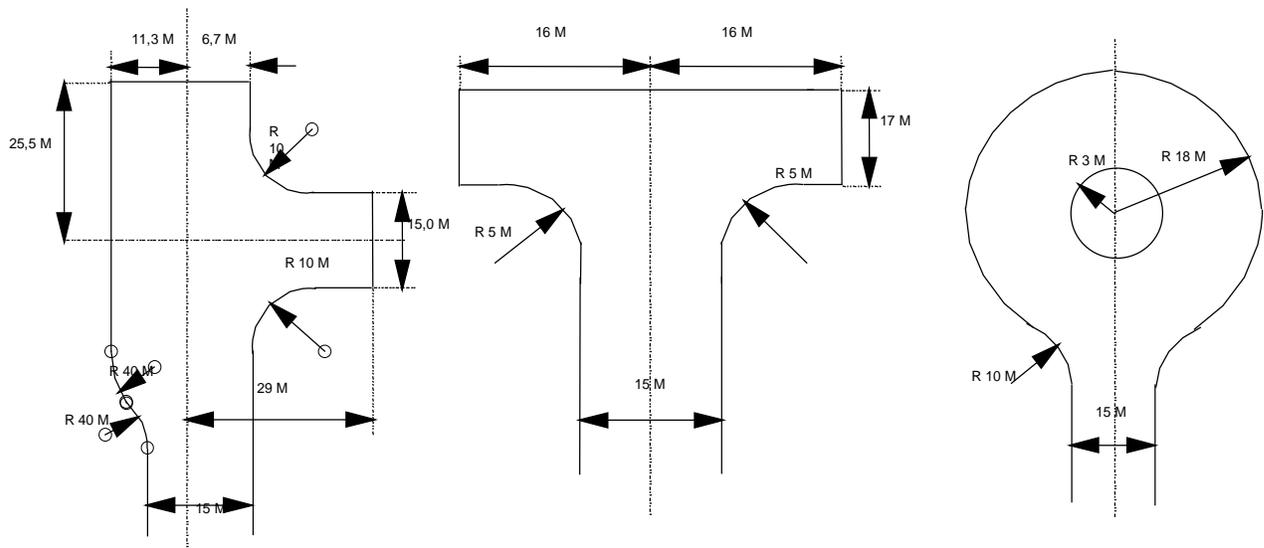
6.7 RUE SANS ISSUE

Une rue sans issue (cul-de-sac) doit être pourvu d'un dispositif de virage respectant la forme et les dimensions minimales de la figure 6.7.

La construction d'une rue sans issue doit permettre l'entassement de la neige et ainsi faciliter l'entretien de la rue.

La longueur maximale d'une rue sans issue est de 1 000 m pour les terrains non desservis et de 300 m pour les terrains desservis ou partiellement desservis.

FIGURE 6.7 : DISPOSITIFS DE VIRAGE



L'îlot central d'un cul-de-sac est facultatif. Toutefois, lorsqu'il y en a un, son rayon ne peut être inférieur à 3 m.

6.8 SENTIERS POUR PIÉTONS

Les sentiers pour piétons projetés doivent avoir une emprise minimale de 5 m.

6.9 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

6.9.1 LONGUEURS D'ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 m et être supérieure à 400 m (figure 6.9.a). Cette distance peut être portée à 500 m si un sentier piétonnier d'un minimum de 5 m de largeur, pouvant servir également de voie de secours, est prévu au milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine (figure 6.9.b).

6.9.2 LARGEURS D'ÎLOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit correspondre à 2 fois la profondeur minimum des lots exigée dans le présent règlement, afin de permettre 2 rangées de lots adossées (figure 6.9a).

FIGURE 5.9A : ÎLOTS – NORMES DE BASE

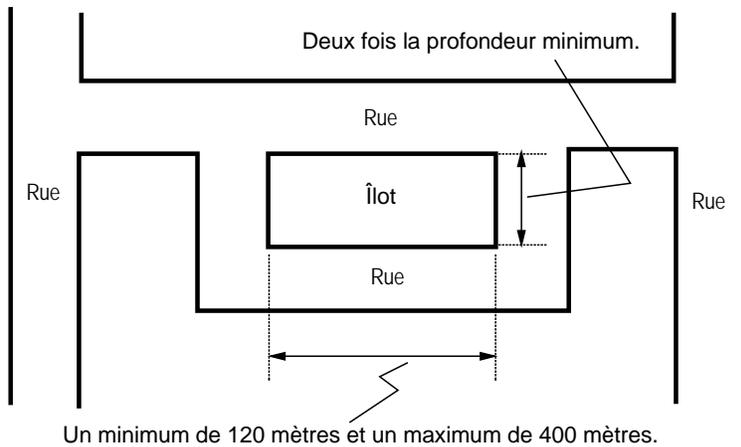
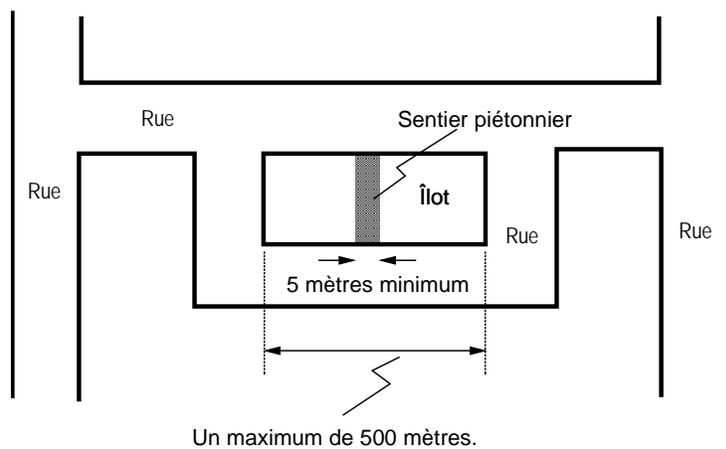


FIGURE 6.9B : ÎLOTS – SENTIER PIÉTONNIER



CHAPITRE 7 : DROITS ACQUIS

7.1 PRIVILÈGE RELATIF AUX NORMES DE LOTISSEMENT EN VERTU DES ARTICLES 256.1, 256.2 ET 256.3 DE LA LAU

Malgré les dispositions minimales de lotissement prévues au présent règlement, un terrain qui ne rencontre pas les dispositions minimales de lotissement, qui existait avant le 22 mars 1983 et qui n'a pas été modifié depuis, bénéficie d'un privilège consenti par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Ainsi, une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain qui existait le 22 mars 1983 pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement applicable à cette date sur le territoire où le terrain est situé, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Si le terrain est vacant : il ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au 22 mars 1983 ;
- 2° Si le terrain est l'assiette d'une construction : il était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur le cas échéant ou protégé par des droits acquis s'appliquant même si la construction est détruite après le 22 mars 1983 ;
- 3° Si le terrain constitue le résidu d'un terrain : Une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une personne possédant un pouvoir d'expropriation.

Immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des 2 situations précédentes.

Dans tous les cas, l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot. Lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires ou un seul lot par lot originaire est autorisé.

7.2 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE OU D'UN TERRAIN BÉNÉFICIAIRE D'UN PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

Un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être agrandi, sans pour autant devenir conforme au présent règlement, en autant que l'agrandissement n'ait pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou davantage dérogatoires.



ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Règlement adopté à la séance du 2 juin 2008.

DIANE LAUZON RIOUX,
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE

RICHARD BELLEVILLE,
MAIRE



| AMENDEMENTS | ADOPTION | AVIS DE CONFORMITÉ |
|-------------|----------|--------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |