



Règlement de lotissement n° 2012-09

Avis de motion : 7 mai 2012
Adoption : 3 juillet 2012
Entrée en vigueur : 26 septembre 2012

Codification administrative (en date du 16 décembre 2020)

MODIFICATIONS	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
2013-03	
2013-18	
2015-09	
2017-09	
2020-09	5 novembre 2020
2022-02	7 avril 2022
2023-19	8 février 2023

N.B. Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance du Conseil de la Municipalité d'Eastman tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2012, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères) _____, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire, _____.

RÈGLEMENT N° 2012-09

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;

ATTENDU QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite 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
2.1.1 Application du règlement	5
2.1.2 Infraction et pénalité	5
2.1.3 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	6
2.1.4 Obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant	7
CHAPITRE 3 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	8
Section 1 - Conditions générales	9
3.1.1 Plan de l'opération cadastrale	9
3.1.2 Taxes municipales	9
3.1.3 Cession des rues	9
3.1.4 Plan de morcellement	9
3.1.5 Servitudes	9
Section 2 - Redevance pour parcs et terrains de jeux	10
3.2.1 Établissement de la redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux	10
3.2.2 Exceptions à l'application de la redevance	11
3.2.3 Utilisation des redevances	12
3.2.4 Morcellement subséquent	12
CHAPITRE 4 - NORMES DE LOTISSEMENT	14
Section 1 - Dispositions générales	15
4.1.1 Effets de l'opération cadastrale	15
4.1.2 Restrictions aux opérations cadastrales	15

4.1.3	Agrandissement d'un lot	16
4.1.4	Dispositions particulières aux îlots déstructurés	16

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 2 - Voies de circulation	17
4.2.1 Largeur des rues	17
4.2.2 Rue sans issue	17
4.2.3 Accès à une rue existante	18
4.2.4 Accès obligatoire à plus d'une rue.....	18
4.2.5 <i>Intersection</i> des rues	18
4.2.6 Pentés de rue.....	18
4.2.7 Sentier piétonnier.....	19
4.2.8 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	19
4.2.9 Restrictions pour la construction de nouvelles rues.....	19
Section 3 - Superficie et dimensions des lots.....	20
4.3.1 Opérations cadastrales non soumises aux normes minimales	20
4.3.2 Superficie et dimensions des lots	20
4.3.3 Exceptions.....	25
4.3.4 Lot de coin.....	25
4.3.5 Réduction de la largeur minimale	25
4.3.6 Ligne électrique.....	26
4.3.7 Orientation.....	26
Section 4 - Superficie et dimensions des îlots.....	27
4.4.1 Largeur d'un îlot	27
4.4.2 Longueur d'un îlot	27
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	28
Section 1 - Dispositions générales	29
5.1.1 Terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement	29
5.1.2 Terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement	29
5.1.3 Opérations cadastrales à des fins d'agrandissement	29

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

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SYSTÈME DE MESURE

1.2.1

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.

DÉFINITIONS

1.2.2

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 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1.1 Règlement n° 2020-09

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné.

Les employés portant le titre d'inspecteur sont considérés comme fonctionnaires désignés. Le conseil peut à tout moment, par résolution, nommer toute autre personne à titre de fonctionnaire désigné pour l'application du présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ 2.1.2 Règlement n° 2015-09

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur en bâtiment 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.

1) Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- | | | | | |
|------------------------|--------|--------|------|----------|
| a) première infraction | : min. | 500 \$ | max. | 1 000 \$ |
| récidive | : min. | 750 \$ | max. | 2 000 \$ |

2) Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- | | | | | |
|------------------------|--------|--------|------|----------|
| b) première infraction | : min. | 500 \$ | max. | 2 000 \$ |
| récidive | : min. | 750 \$ | max. | 4 000 \$ |

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par les lois régissant la municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature même des activités, toute propriété immobilière pour constater si ce règlement ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Il est autorisé à se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la municipalité ou rémunérée par la municipalité y compris le personnel relevant du service de police et du service de prévention des incendies ou à se faire accompagner de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;

2° Analyse les demandes de permis de lotissement, vérifie la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom et délivre le permis de lotissement prévu par le règlement de permis et certificats;

3° Demande au requérant tout renseignement ou document complémentaire utile à l'analyse d'une demande de permis de lotissement;

4° Documente toute infraction ou contravention aux règlements d'urbanisme;

5° Émet un avis d'infraction lorsqu'il constate une contravention aux règlements d'urbanisme, enjoint le contrevenant de cesser tous travaux exécutés en contravention des règlements d'urbanisme et exige que soit corrigée toute situation qui constitue une infraction aux règlements d'urbanisme;

6° Émet tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;

7° Exige que cesse toute activité ou situation dangereuse pour la sécurité des personnes;

8° Enquête et fait rapport sur toute question d'application du présent règlement.

**OBLIGATION D'UN
PROPRIÉTAIRE,
OCCUPANT
OU REQUÉRANT 2.1.4
Règlement n° 2020-09**

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'une propriété mobilière ou le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation doit :

1° Permettre au fonctionnaire désigné et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner de visiter ou examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature même des activités, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur ou dans tout immeuble, propriété mobilière, bâtiment ou construction;

2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, ainsi que ceux requis pour documenter, analyser et, le cas échéant, délivrer tout permis, certificat ou autorisation;

3° Obtenir tout permis de lotissement avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis par les règlements d'urbanisme;

4° Réaliser les travaux en conformité avec le permis ou l'autorisation délivré et les prescriptions des règlements d'urbanisme;

5° Lorsqu'il en est requis par le fonctionnaire désigné, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation en contravention aux règlements en vigueur et applicables sur le territoire de la municipalité ou nécessaire pour corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes.

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>	<u>3.1.1</u>
Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal, 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>	<u>3.1.2</u>
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>	<u>3.1.3</u>
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 gratuitement l'emprise de cette rue à la Municipalité.		
	<u>PLAN DE MORCELLEMENT</u>	<u>3.1.4</u>
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. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le Conseil municipal.		
	<u>SERVITUDES</u>	<u>3.1.5</u>
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 ET TERRAINS DE JEUX

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

Règlement n° 2013-13

Règlement n° 2017-09

Règlement n° 2023-19

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, le propriétaire doit s'engager à céder à la Municipalité à des fins de parcs, de terrains de jeux ou espaces naturels ;

1. Une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie du terrain comprise dans le plan proposé (soustraction faite de la superficie du résiduel, si ce dernier peut être encore subdivisé en plus d'un lot conforme aux normes applicables). L'emplacement du terrain ainsi cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux sera déterminé par le Conseil municipal comme étant l'endroit qui convient le mieux à l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, excluant les zones de contraintes, tels que les pentes fortes, les milieux humides ou les terrains sans valeur économique ou sans valeur ajoutée au bénéfice de la communauté;

OU

2. Le paiement d'une somme d'argent équivalente à 10 % de la valeur du terrain (moins la superficie du résiduel, si ce dernier peut être encore subdivisé en plus d'un lot conforme aux normes applicables).

OU

3. Si le propriétaire doit à la fois céder du terrain et effectuer un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée totalisent dix pourcent (10%) de la valeur du ou des terrain(s) compris dans le plan. (Par exemple, 5% de la valeur en terrain et 5% en argent, ou toute autre combinaison totalisant 10%)

Le ratio est déterminé au cas par cas, à la discrétion du Conseil municipal, selon la situation la plus bénéfique pour la Municipalité.

Cependant, le paiement d'une somme d'argent équivalente à 10% de la valeur du terrain compris dans le plan d'opération cadastrale (soustraction faite de la superficie du résiduel, si ce dernier peut être encore subdivisé en plus d'un lot conforme aux normes applicables), sera plutôt exigé lorsque la superficie de terrain qui aurait dû être cédée en application du premier paragraphe serait inférieure aux dimensions minimales prévues au présent règlement pour former un lot distinct selon la zone concernée.

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. Les frais relatifs à l'évaluation devront être payés par le propriétaire avant que l'évaluateur ne débute son mandat d'évaluation.

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*.

Lorsqu'une opération cadastrale consiste à créer un ou plusieurs lots, la redevance aux fins de parcs ou de terrains de jeux doit être acquittée pour la partie correspondant au nouveau lot créé, et ce, même s'il existe un bâtiment sur le lot.

**EXCEPTIONS À
L'APPLICATION DE
LA REDEVANCE 3.2.2
Règlement n° 2015-09**

La redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux 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;
- lorsque l'opération cadastrale vise la création d'un lot à des fins de conservation du milieu naturel ou de protection de l'environnement.

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 ou 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 ou des espaces naturels;

La Municipalité peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 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 ou espaces naturels. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

MORCELLEMENT SUBSÉQUENT

3.2.4

Tout morcellement subséquent d'un lot à l'égard duquel une redevance pour fins parcs, de terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été acquittée est soumis à l'obligation d'acquitter une nouvelle redevance correspondant à la différence entre 5 % de la valeur du lot au moment de la demande de certificat d'autorisation de l'opération cadastrale et le montant qui a été acquitté, pour cette même partie de lot, lors des morcellements antérieurs.

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

Règlement n° 2013-13
Règlement n° 2017-09
Règlement n° 2022-02

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 est interdite.

Toute opération cadastrale relative à une rue ou un chemin qui est prévue à l'intérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur tel que cartographié sur le plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 2012-08, est interdite.

De plus, dans les zones A et AF, l'opération cadastrale doit porter sur un terrain adjacent à une rue publique ou adjacent à une rue privée qui existait le 4 janvier 1999.

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 11 février 1987;

- 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.

Nonobstant le troisième alinéa, le lotissement est permis exclusivement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

- a) les lots créés sont adjacents à une rue publique ou privée existante en date du 26 février 2016;
- b) les constructions seront desservies par les réseaux d'utilités publiques (égout et aqueduc).

**AGRANDISSEMENT
D'UN LOT 4.1.3**

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.

**DISPOSITIONS
PARTICULIERES
AUX ILOTS
DESTRUCTURES 4.1.4
Règlement n° 2013-18**

En plus des dispositions du présent règlement, une opération cadastrale à des fins résidentielles dans les zones ID-1, ID-2 et ID-3 est autorisée aux conditions suivantes :

- Un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

SECTION 2

VOIES DE CIRCULATION

LARGEUR DES RUES

4.2.1

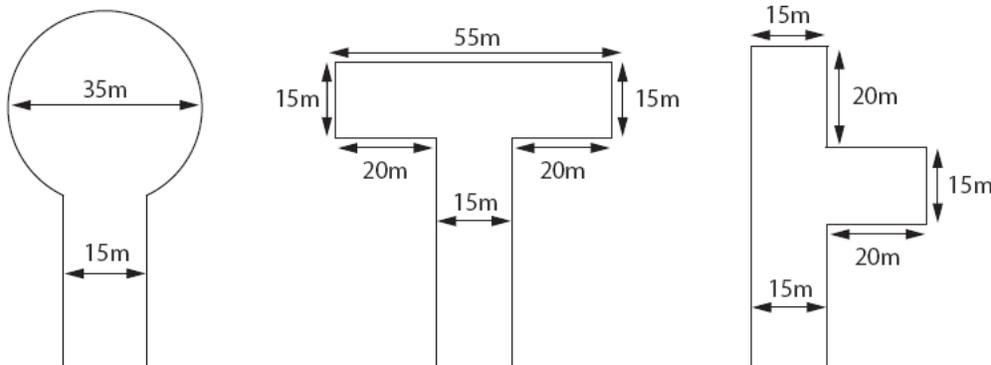
Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de 15 m (49,6 pi).

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 d'un diamètre d'emprise minimal de 35 mètres ou d'un « T » de virage ou d'une tête de pipe d'une largeur d'emprise minimale de 15 mètres de largeur par 20 mètres de longueur, tel que montré ci-dessous.

Rue sans issue



**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 15 m (49,6 pi). L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m (49,6 pi).

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi), s'il s'agit d'une rue montrée à l'originnaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi) si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 mètres.

**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 50 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins 2 accès à des rues existantes.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un projet qui n'est pas destiné à être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Il ne s'applique pas non plus à une nouvelle rue située sur une île.

**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 de rue doit être adaptée au terrain. Elle ne peut pas excéder 10 %. Les tronçons dont la pente se situe entre 8 % à 10 % ne pourront s'allonger sur une distance de plus de 300 mètres sans être interrompus par un palier d'au moins 100 mètres de longueur, dont la pente devra être égale ou inférieure à 5 %.

Paragraphe supprimé

La pente d'une rue dans un rayon de 10 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

Règlement n° 2020-09

**SENTIER
PIÉTONNIER** **4.2.7**

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 2 m et maximale de 3 m.

**RUE À PROXIMITÉ
D'UN COURS D'EAU
OU D'UN LAC** **4.2.8**
Règlement n° 2017-09

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 45 m (147,6 pi) s'il y a présence de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m (246 pi) dans tous les autres cas.

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 portions de la route 112 identifiées ci-dessous, aucune nouvelle intersection ne peut être aménagée à moins de 450 m d'une intersection existant au 4 janvier 1999 :

- entre la limite ouest séparant les municipalités de Saint-Étienne-de-Bolton et d'Eastman et la limite ouest des lots 4380028 et 4380029;
- entre le chemin Orford sur le lac et la limite municipale avec Austin.

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

SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

OPÉRATIONS CADASTRALES NON SOUMISES AUX NORMES MINIMALES

4.3.1

L'article 4.3.2 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 aux tableaux 1, 2 et 3.

TABLEAU 1

Superficie et dimensions minimales des lots non desservis (ni égout, ni aqueduc)

Zones	A-1	ID	AF ⁽⁶⁾	RUR et RT-3	V-1 à V-8, V-10, V-12 à V-19, V-21	CONS, RT- 1, RT-2 et RT-4 ⁽⁴⁾	R	Cb	RUR-1, RUR-2, RUR-3, RUR-4, RUR-6, RUR-11, RUR-12 RUR-13	Autres zones
Superficie minimale • m ² • pi ²	100 000 ⁽¹⁾ 1 076 000	4 000 43 057	12 000 ⁽¹⁾ 129 120	6 000 64 586	4 000 43 057	8 000 86 114	3 000 ⁽³⁾ 32 293	3 000 ⁽³⁾ 32 293	8 000 86 114	4 000 ⁽²⁾ 43 057
Largeur minimale sur la ligne avant • m • pi	250 ⁽¹⁾ 820	50 164	150 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ 492	50 164	50 164	60 197	50 164	50 164	60 197	50 164
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau (lot riverain) • m • pi	150 ⁽¹⁾ 492	50 164	90 ⁽¹⁾ 296	30 98	30 98	30 98	30 98	30 98	30 98	30 98
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain) • m • pi	75 ⁽¹⁾ 246	50 164	50 ⁽¹⁾ 164	50 164	50 164	75 246	50 164	50 164	75 246	50 164
Profondeur moyenne minimale (lot riverain) • m • pi	75 ⁽¹⁾ 246	75 ⁽²⁾ 246	75 ⁽¹⁾ 246	75 246	75 246	75 246	75 ⁽²⁾ 246	75 ⁽²⁾ 246	75 246	75 ⁽²⁾ 246

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

- (2) *La profondeur est réduite à 30 mètres lorsqu'il s'agit d'un terrain enclavé entre la rive et une rue existante avant le 4 janvier 1999.*
- (3) *Pour un terrain situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à 300 m (986 pi) d'un lac, la superficie minimale est de 4 000 m² (43 057 pi²).*
- (4) *Aucune opération cadastrale n'est autorisée dans la zone CONS-3.*
- (5) *Lorsque des contraintes physiques ne permettent pas de localiser une nouvelle habitation conformément à une largeur minimale de 150 m, une largeur inférieure pourra être proposée à la condition que la densité linéaire n'excède pas six terrains par kilomètre de chaque côté de la rue.*
- (6) *Seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et des nouvelles rues publiques sont admissibles.*

TABLEAU 2

Superficie et dimensions minimales des lots partiellement desservis (égout ou aqueduc)

Zones	Autres zones	RT-3	CONS, RT-1, RT-2 et RT-4 (3)
Superficie minimale • m ² • pi ²	1 500 ⁽¹⁾⁽⁴⁾ 16 146	6 000 ⁽⁴⁾ 64 586	8 000 ⁽⁴⁾ 86 114
Largeur minimale sur la ligne avant • m • pi	25 ⁽²⁾ 82	50 164	60 197
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau (lot riverain) • m • pi	25 82	30 98	30 98
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain) • m • pi	50 164	50 164	75 246
Profondeur moyenne minimale (lot riverain) • m • pi	75 264	75 246	75 246

(1) La superficie minimale est de 2 000 m² (21 529 pi²) lorsque le terrain est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou 300 m (986 pi) d'un lac.

(2) 30 m pour un lot riverain.

(3) Aucune opération cadastrale n'est autorisée dans la zone CONS-3.

(4) Pour les **autres zones** : 1 unité est égale à 1 500 m² pour une construction jumelée, pour la zone **RT-3** : 1 unité est égale à 6 000 m² pour une construction jumelée et pour les zones CONS, RT-1, RT-2, RT-4 : 1 unité est égale à 8 000 m² pour une construction jumelée.

TABLEAU 3

Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)

Usage	Type de ⁽²⁾ construction	Superficie ^{(2) (3)} m² (pi²)	Largeur ^{(2) (3)} m (pi)	Profondeur ^{(1) (2) (3)} m (pi)
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 2 logements	600 (6 458)	18,2 (60)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	480 / unité (5 167)	12 (39)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	405 (12 110)	15 (49)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation en rangée :			
	<ul style="list-style-type: none"> • lot intérieur • lot extrémité 	245 / unité (2 637) 320 / unité (3 445)	7,6 (25) 10 (33)	30,5 (100) 30,5 (100)
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 3 logements	540 (5 813)	18 (59)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation isolée et jumelée, 4 logements	800 (8 611)	25 (82)	35 (115)
Résidentiel	Habitation isolée ou jumelée, de plus de 4 logements	150 log. min. 800 m ² (1 615)	25 (82)	35 (115)
Résidentiel	Maison mobile	540 (5 813)	17 (56)	27 (89)
Commercial	---	1 350 (14 50)	30 (98)	45 (147,6)
Industriel	---	700 (7 535)	18 (59)	38 (125)
Public	Bâtiments publics	1 000 (10 764)	25 (82)	30,5 (100)

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou 300 m (986 pi) d'un lac, la profondeur moyenne minimale est de 45 m (147,6 pi) minimum.

(2) Dans les zones RT-1, RT-2, RT-4 et CONS-1, la superficie minimale est de 8 000 m² et la largeur minimale est de 60 m et dans la zone RT-3, la superficie minimale est de 6 000 m² et la largeur minimale est de 50 m.

(3) Aucune opération cadastrale n'est autorisée dans la zone CONS-3.

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 publique;
- 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.

Dans le cas d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale identifiée au tableau 3.

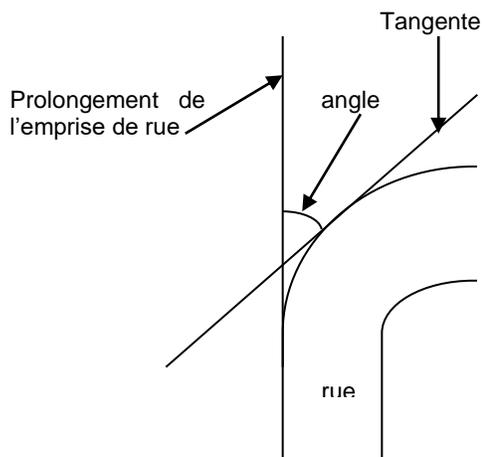
LOT DE COIN

4.3.4

Pour l'application de l'article 4.3.3, lorsque la largeur minimale exigée sur la ligne avant est supérieure à 29 m mais inférieure ou égale à 100 m, cette largeur minimale peut être réduite jusqu'à 14 m (46 pi) pour les lots adjacents à un rond de virage ou à la ligne extérieure d'une rue en courbe dont l'angle de la tangente est supérieur à 45°. Cependant, la somme de la largeur de la ligne avant et de la ligne arrière ne peut être inférieure à 100 m. Cet article ne s'applique pas aux zones agricole « A » et agroforestière « Af ».

REDUCTION DE LA LARGEUR MINIMALE

4.3.5



**LIGNE
ELECTRIQUE**

4.3.6

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 (197 pi).

ORIENTATION

4.3.7

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.

SECTION 4

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

LARGEUR D'UN ILOT **4.4.1**

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 deux (2) rangées de lots adossés.

LONGUEUR D'UN ÎLOT **4.4.2**

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Cependant, la longueur d'un îlot peut être portée à 500 m s'il est prévu un chemin carrossable d'une largeur minimale de 4 m situé au centre et servant à la fois de sentiers pour piétons et de voie de secours et reliant l'îlot à une rue voisine.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

CHAPITRE 5

Dispositions relatives aux droits acquis

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TERRAINS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT 5.1.1

Dans toutes les zones, les normes du présent règlement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas, sauf si l'opération cadastrale résulte de la seule rénovation cadastrale.

TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT 5.1.2

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) s'appliquent.

OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT 5.1.3

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrain du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

- le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
- l'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires;
- l'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

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 3 juillet 2012.

Maire

Directrice générale

Certifiée copie conforme.