



## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 193-2012

**6 février 2012**

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils









## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 193-2012**

### **TABLE DES MATIÈRES**

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils



TABLE DES MATIÈRES

---

**TABLE DES MATIÈRES**

**CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives ..... 1**

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires .....	3
1.1.1 : Titre du règlement.....	3
1.1.2 : Abrogation .....	3
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti .....	3
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	3
1.1.5 : Adoption partie par partie .....	3
Section 1.2 : Dispositions administratives.....	4
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné .....	4
1.2.3 : Interventions assujetties.....	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives .....	5
1.3.1 : Interprétation des dispositions .....	5
1.3.2 : Numérotation .....	5
1.3.3 : Terminologie.....	5

**CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale ..... 7**

Section 2.1 : Dispositions générales .....	9
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale .....	9
2.1.2 : Cession de l'assiette des voies de circulation .....	9
2.1.3 : Servitudes .....	9
2.1.4 : Paiement des taxes municipales.....	9
Section 2.2 : Dispositions relatives à la cession aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels .....	10
2.2.1 : Dispositions générales.....	10
2.2.2 : Localisation des terrains à céder.....	10
2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties.....	10
2.2.4 : Règles de calcul.....	11
2.2.5 : Contrat notarié .....	11

**CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux lots ..... 13**

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues.....	15
3.1.1 : Dispositions générales.....	15
3.1.2 : Agencement et tracé des rues .....	15
3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol .....	15
3.1.4 : Tracé des rues en fonction des boisés.....	15
3.1.5 : Tracé des rues en fonction des habitats fauniques.....	15
3.1.6 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau .....	15
3.1.7 : Tracé des rues en fonction de la topographie .....	16
3.1.8 : Largeur des rues .....	16
3.1.9 : Pente des rues .....	16
3.1.10 : Angle des intersections.....	17
3.1.11 : Courbe de raccordement .....	17
3.1.12 : Rue en cul-de-sac.....	17
3.1.13 : Rue en tête de pipe .....	18
3.1.14 : Fossé routier.....	18
Section 3.2 : Dispositions relatives aux îlots .....	19

---

TABLE DES MATIÈRES

---

3.2.1 : Orientation des îlots .....	19
3.2.2 : Longueur des îlots.....	19
3.2.3 : Largeur des îlots.....	19
Section 3.3 : Dispositions relatives aux lots .....	20
3.3.1 : Orientation des lots .....	20
3.3.2 : Formes des lots.....	20
3.3.3 : Dimension minimale des lots.....	21
3.3.4 : Profondeur minimale .....	21
3.3.5 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue ...	24
3.3.6 : Dimensions minimales des lots .....	24
3.3.7 : Ouverture de nouvelle rue prohibée dans une zone dont la vocation principale est Agricole (A), Agroforestière (AG) ou Forestière (F) .....	25
3.3.8 : Ouverture de nouvelle rue dans une zone dont la vocation principale est Rurale (R) ou Urbaine (URB) .....	25
3.3.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement .....	25
<b>CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires .....</b>	<b>27</b>
Section 4.1 : Dispositions générales .....	29
4.1.1 : Champ d'application .....	29
4.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement.....	29
Section 4.2 : Privilèges au lotissement.....	30
4.2.1 : Terrain vacant non conforme .....	30
4.2.2 : Terrain bâti non conforme.....	30
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme .....	30
<b>CHAPITRE 5 : Dispositions finales .....</b>	<b>31</b>
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur .....	33
5.1.1 : Contraventions et pénalités .....	33
5.1.2 : Entrée en vigueur .....	33



## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 193-2012**

### **CHAPITRE 1 :**

#### **Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils



**CHAPITRE 1 :**  
**Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

---

**Section 1.1 : Dispositions déclaratoires**

**1.1.1 : Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 193-2012.

**1.1.2 : Abrogation**

Le présent règlement abroge le règlement numéro, intitulé 98-91 « *Règlement d'urbanisme* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

**1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire du Canton de Harrington.

**1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

**1.1.5 : Adoption partie par partie**

Le Conseil municipal du Canton de Harrington déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

**CHAPITRE 1 :**  
**Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

---

**Section 1.2 : Dispositions administratives**

**1.2.1 : Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

**1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

**1.2.3 : Interventions assujetties**

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement, à l'exception :

1. D'une opération cadastrale relative à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots.
2. De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

**CHAPITRE 1 :**  
**Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

---

**Section 1.3 : Dispositions interprétatives**

**1.3.1 : Interprétation des dispositions**

1. Lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
  - a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
  - b) La disposition la plus restrictive prévaut.
2. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
  - c) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
  - d) L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
  - e) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.
3. La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut ;
4. Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit ;
5. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent ;
6. En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique ;
7. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

**1.3.2 : Numérotation**

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant :

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

Lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa.

**1.3.3 : Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats*.





## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 193-2012**

### **CHAPITRE 2 :**

#### **Conditions préalables à une opération cadastrale**

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils



**CHAPITRE 2 :**  
**Conditions préalables à une opération cadastrale**

---

**Section 2.1 : Dispositions générales**

**2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale**

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* relativement à une demande de permis de lotissement.

**2.1.2 : Cession de l'assiette des voies de circulation**

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée tant que la Municipalité n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies de circulation un engagement de céder gratuitement l'assiette des voies de circulation à la Municipalité. Cette assiette des voies de circulations doit être libre de tout droit réel. De plus, la Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des voies de circulation proposées.

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulation, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier alinéa.

**2.1.3 : Servitudes**

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

**2.1.4 : Paiement des taxes municipales**

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

**CHAPITRE 2 :**  
**Conditions préalables à une opération cadastrale**

---

**Section 2.2 : Dispositions relatives à la cession aux fins de  
parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels**

**2.2.1 : Dispositions générales**

Une opération cadastrale relative à un lotissement ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 5 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou 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 5 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
3. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain 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 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 terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 5 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

**2.2.2 : Localisation des terrains à céder**

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.1 peut être un terrain qui n'est 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.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire du Canton de Harrington.

**2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties**

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la cession de terrains aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
  2. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un terrain où est érigé un bâtiment principal ;
  3. L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale ;
  4. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites à la grille des spécifications du *Règlement de zonage* ou au présent règlement ;
  5. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
-

**CHAPITRE 2 :**  
**Conditions préalables à une opération cadastrale**

---

6. 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 du Canton de Harrington ;
7. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
8. Les opérations cadastrales à des fins agricoles.

**2.2.4 : Règles de calcul**

1. Au sens du présent règlement, 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 satisfaire aux 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 cas 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.

**2.2.5 : Contrat notarié**

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.





## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 193-2012**

### **CHAPITRE 3 :**

#### **Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux lots**

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils



**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

---

## **Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues**

### **3.1.1 : Dispositions générales**

La présente section s'applique aux rues publiques et privées.

### **3.1.2 : Agencement et tracé des rues**

Les normes suivantes s'appliquent à l'agencement et au tracé des rues :

1. L'agencement et le tracé des rues doivent permettre le bouclage du réseau routier existant ;
2. L'agencement et le tracé des rues doivent prioriser la plus courte distance des rues ;
3. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents existants ou projetés ;
4. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie et la circulation des véhicules ;
5. L'agencement et le tracé des rues doivent assurer une concordance et une cohérence des tracés des rues projetées aux limites des territoires municipaux.

### **3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol**

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou d'autres particularités du sol pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.

### **3.1.4 : Tracé des rues en fonction des boisés**

Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, respecter les boisés et rangées d'arbres, et emprunter les espaces déboisés.

### **3.1.5 : Tracé des rues en fonction des habitats fauniques**

Le tracé des rues doit éviter les secteurs où sont présents des habitats fauniques et autres composantes environnementales sensibles, tels qu'une aire de confinement du cerf de Virginie et une héronnière.

### **3.1.6 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau**

Les normes suivantes s'appliquent au tracé des rues en fonction des cours d'eau :

1. La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de 75 m ;
2. Dans le cas de parachèvement d'un réseau de voie de circulation permettant l'accès à un plan d'eau ou la traversée d'un cours d'eau, les distances minimales prescrites au paragraphe 1 ne s'applique pas. Toutefois, une distance minimale de 300 m doit être conservée entre 2 traverses ;

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

---

3. Lorsqu'il s'agit de raccorder une nouvelle rue sur une distance n'excédant pas 300 m à une rue déjà existante, la distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau peut être réduite à 15 m ;
4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. La conception de cette rue doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de 75 m, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau ;
5. La distance minimale entre un nouveau chemin forestier et un cours d'eau ou un lac est de 60 m.

La distance entre une rue ou un chemin forestier et un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

**3.1.7 : Tracé des rues en fonction de la topographie**

Aucune rue ne peut être construite sur un terrain dont les pentes transversales sont supérieures à 30 % .

Dans le cas d'ouverture de nouvelles rues dans les secteurs présentant des pentes variant entre 15 % et 30 %, le tracé doit emprunter les courbes naturelles en évitant les tracés rectilignes.

**3.1.8 : Largeur des rues**

L'emprise minimale des rues est de :

1. Rue locale : 15 m ;
2. Collectrice : 20 m.

**3.1.9 : Pente des rues**

Les normes suivantes s'appliquent à la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale de toute rue est de 0,5 % ;
2. La pente longitudinale maximale des rues est de :
  - a) 5 % pour une collectrice ;
  - b) 10 % pour toute rue locale.
3. La pente longitudinale maximale d'une rue locale peut être augmentée à 14 %, sur une distance maximale de 100 m, si la topographie l'exige. La pente précédant ce tronçon ne peut excéder 8% sur une longueur minimum de 50 m ;
4. Dans tous les cas, la pente d'une rue locale ne peut excéder 3 % dans les 20 premiers mètres du rayon d'une intersection ;
5. La pente d'une collectrice peut excéder de 3 % la norme prescrite au paragraphe 2 dans les 30 premiers mètres du rayon d'une intersection.

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

---

**3.1.10 : Angle des intersections**

Les normes suivantes s'appliquent à l'angle des intersection :

1. L'angle d'intersection entre deux rues doit être à angle droit (90 °). Dans les cas où les caractéristiques physiques des intersections ne le permettent pas, un écart maximal de 20 degrés est autorisé. Dans tous les cas, l'alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, calculée à partir du centre de l'intersection :
2. Les axes des intersections de deux rues donnant sur une même rue collectrice doivent être situés à une distance minimale de 75 m les unes des autres. Toutefois, sur la route 327, la distance minimale entre une intersection projetée lors de l'ouverture d'une nouvelle rue et une intersection existante au 29 avril 2009 est de 450 m ;
3. Les axes des intersections de deux rues donnant sur une même rue locale doivent être situés à une distance minimale de 54 m les unes des autres ;

**3.1.11 : Courbe de raccordement**

Les normes suivantes s'appliquent aux courbes de raccordement :

1. Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :
  - a) À l'intersection de deux collectrices : 30 m ;
  - b) À l'intersection d'une rue locale et d'une collectrice : 12 m ;
  - c) À l'intersection de deux rues locales : 12 m.
2. Dans les cas exceptionnels où, en raison des emprises de rues existantes, le carrefour ne peut être aménagé à angle droit (90 °), les rayons des courbes de raccordement peuvent être de 10 m.

**3.1.12 : Rue en cul-de-sac**

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée

Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 30 m.

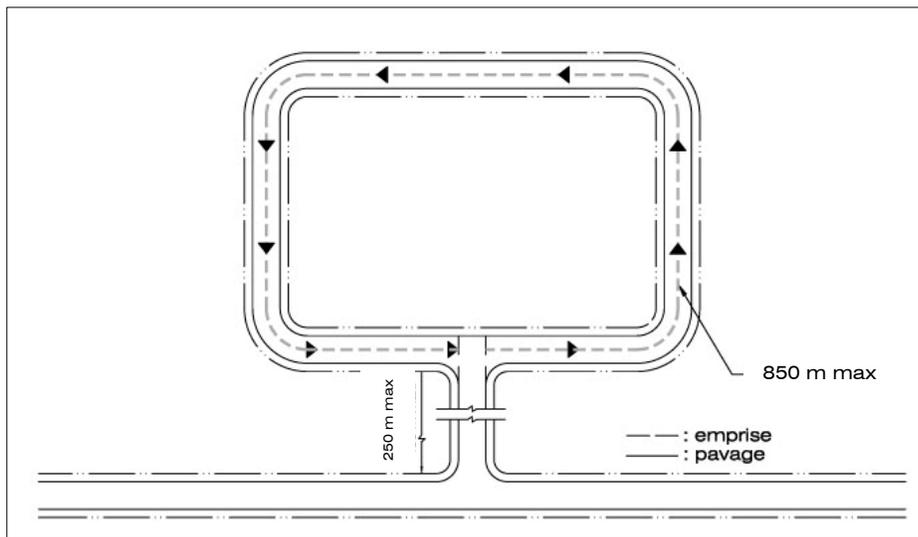
**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

---

**3.1.13 : Rue en tête de pipe**

La construction d'une rue en tête de pipe doit respecter les conditions suivantes :

1. La longueur maximale de la rue d'entrée est de 250 m ;
2. Le parcours de la tête de pipe ne peut excéder 850 m, en excluant la rue d'entrée ;
3. Un passage carrossable d'une largeur minimale de 5 m, servant à la fois de sentier piétonnier et de voie de secours, doit relier la rue en tête de pipe à une autre rue.



**3.1.14 : Fossé routier**

Dans la mesure où les conditions du sol le permettent, toute nouvelle rue publique ou privée doit être dotée de fossés routiers ou autres ouvrages pour assurer une gestion optimale des eaux de ruissellement et le drainage efficace de la route.

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

---

**Section 3.2 : Dispositions relatives aux îlots**

**3.2.1 : Orientation des îlots**

Les îlots adjacents à une collectrice doivent être orientés de manière à réduire le nombre d'entrées charretières sur la collectrice ainsi que les intersections.

Une orientation est-ouest est privilégiée pour les îlots de manière à assurer une pénétration maximale du soleil.

**3.2.2 : Longueur des îlots**

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 100 m, sans être supérieure à 400 m, sauf dans le cas de l'îlot formé par une rue en demi-cercle.

**3.2.3 : Largeur des îlots**

Dans le cas d'îlots destinés à l'habitation, l'îlot doit comprendre une largeur de 2 rangées de terrains adossés, incluant l'îlot formé par une rue en demi-cercle. Les terrains transversaux sont prohibés.

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

---

**Section 3.3 : Dispositions relatives aux lots**

**3.3.1 : Orientation des lots**

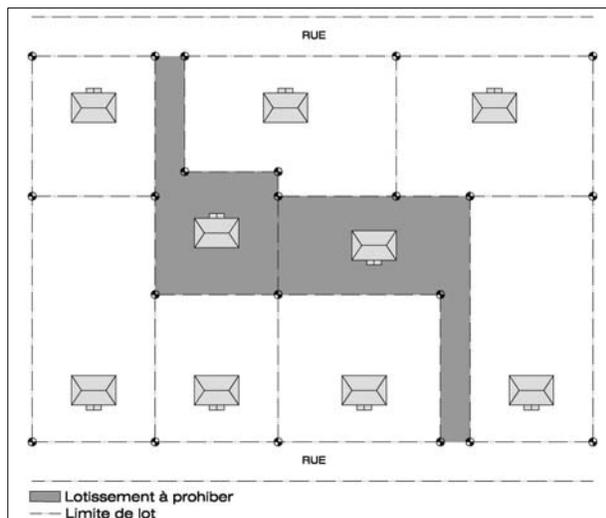
Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires, formant un angle de 90 degrés, à la ligne d'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en culs-de-sac ou tête-de-pipe, les lignes latérales du lot pourront former angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 75 degrés et 105 degrés.

**3.3.2 : Formes des lots**

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 75 et 105 degrés. Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre 2 lots, tel qu'illustré ci-dessous :

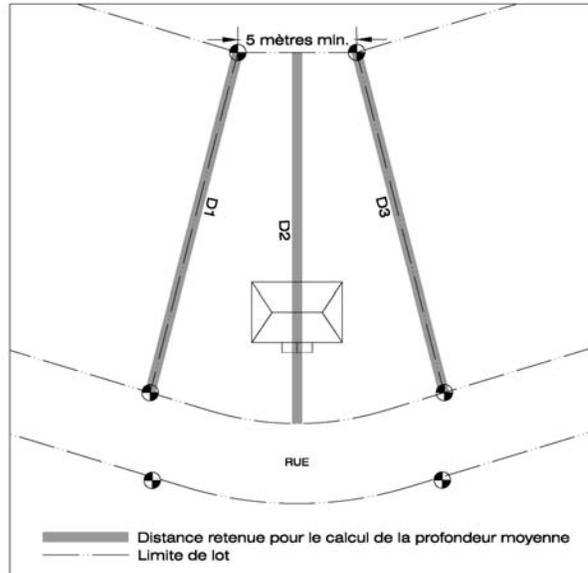


CHAPITRE 3 :  
Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux

---

**3.3.3 : Dimension minimale des lots**

La superficie, la longueur de façade et la profondeur des terrains sont indiquées aux grilles des spécifications annexées au *Règlement de zonage*. Dans tous les cas, la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 5 m, tel qu'illustré ci-dessous.



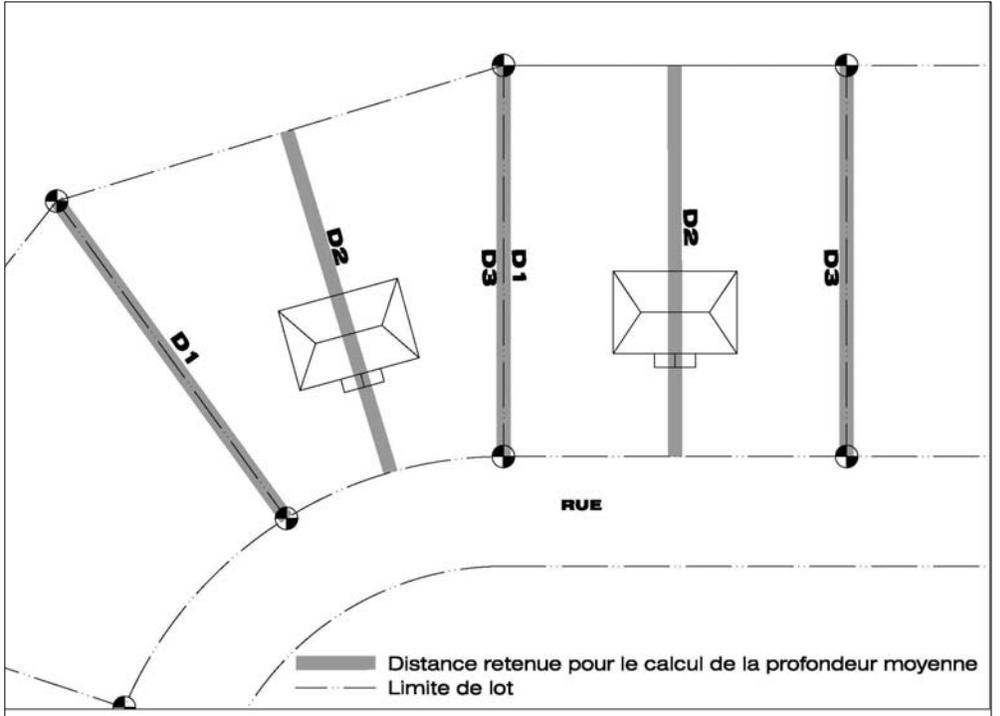
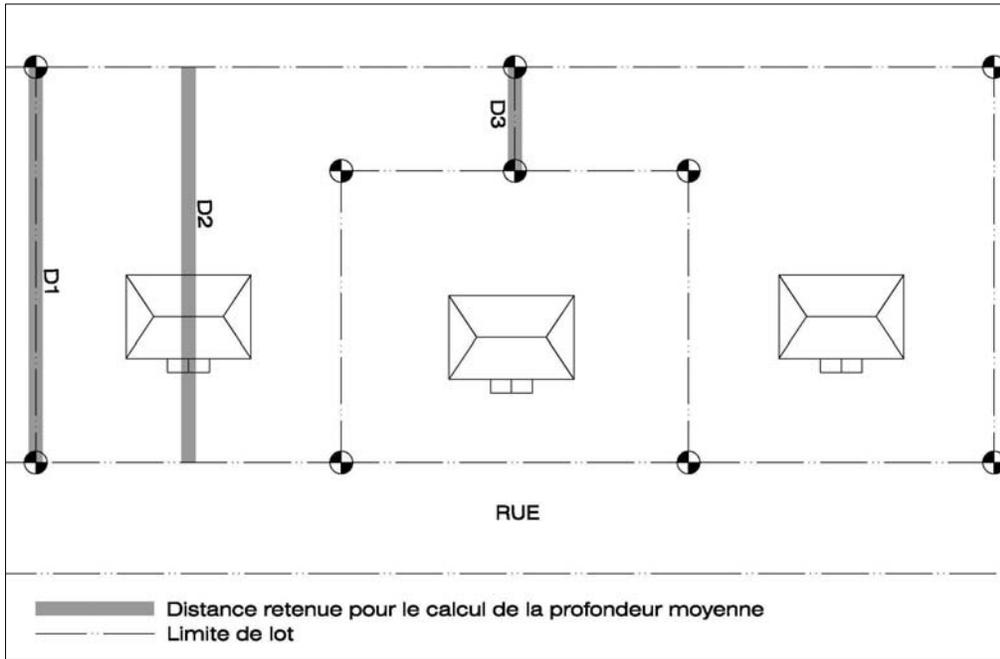
**3.3.4 : Profondeur minimale**

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

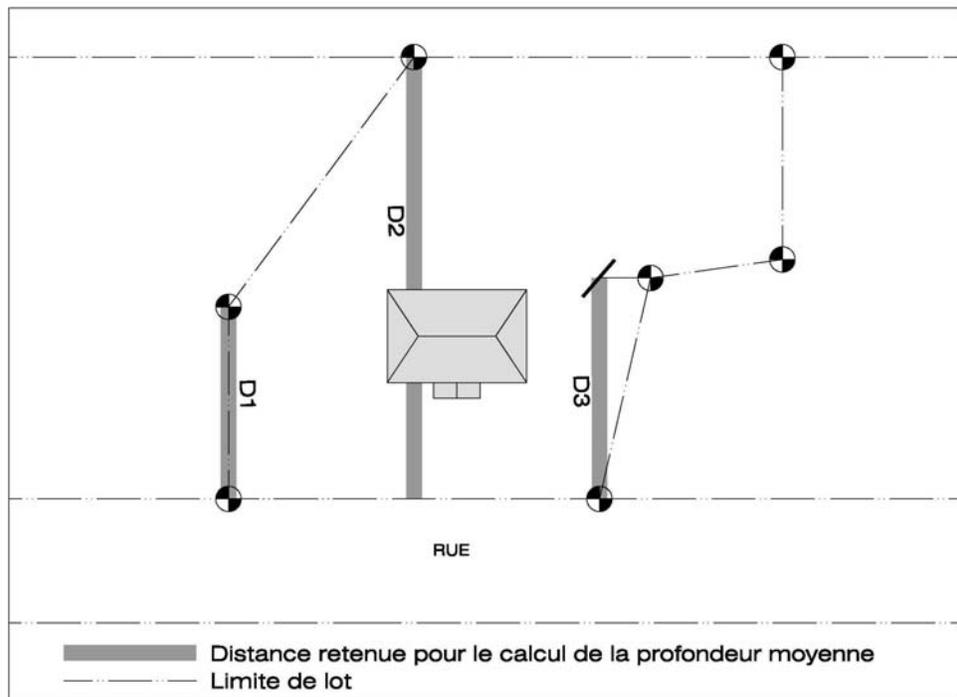
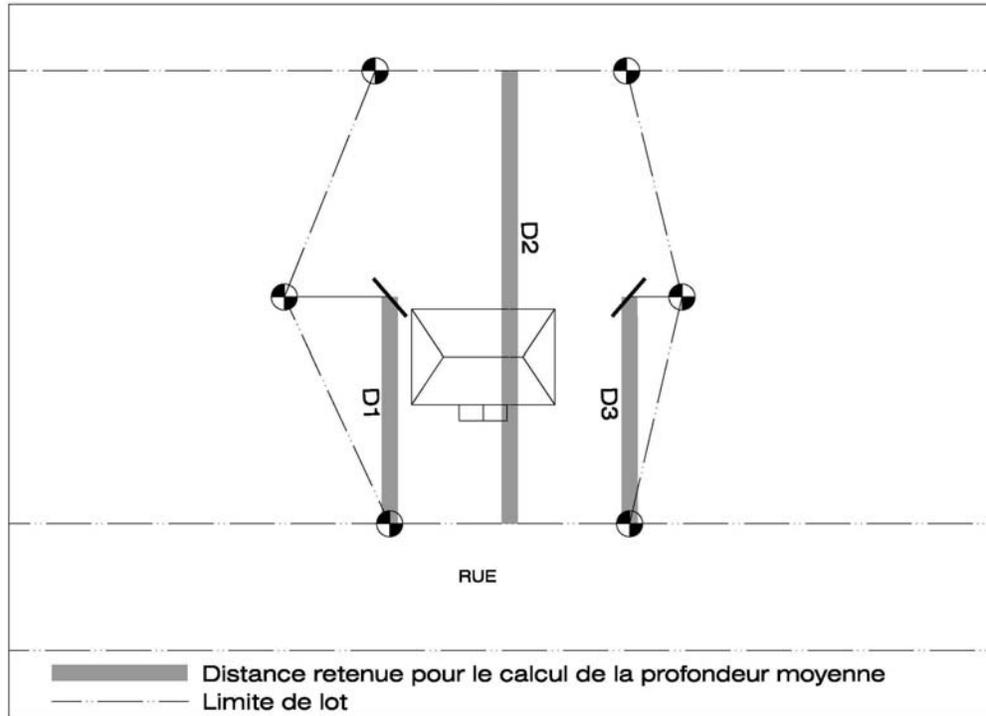
$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :

CHAPITRE 3 :  
Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux



CHAPITRE 3 :  
Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux



**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

**3.3.5 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue**

La longueur minimale de façade d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe peut être diminuée jusqu'à 50% de la longueur minimale de façade requise, en autant que la longueur minimale de façade requise, calculée à la ligne de la marge avant applicable, soit conforme. Dans un secteur riverain, c'est-à-dire, dans un terrain situé à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau, la réduction est fixée à 25 %.

Dans tous les cas, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

**3.3.6 : Dimensions minimales des lots**

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale d'un lot sont prescrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

Toutefois, dans les cas particuliers suivants, les lots doivent respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

<b>Lot situé dans une zone dont l'affectation principale est « Rurale » définie au <i>Règlement de zonage</i></b>			
<b>Desserte de services</b>	<b>Superficie minimale</b>	<b>Longueur de façade minimale</b>	<b>Profondeur minimale</b>
Lot non desservi adjacent à une nouvelle rue	6 000 m <sup>2</sup>	50 m	

<b>Lot situé dans un secteur riverain (à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau)</b>			
<b>Desserte de services</b>	<b>Superficie minimale</b>	<b>Longueur de façade minimale</b>	<b>Profondeur minimale</b>
Lot partiellement desservi	2 000 m <sup>2</sup>	30 m	75 m
Lot non desservi	4 000 m <sup>2</sup>	45 m	75 m

<b>Lot situé dans une aire de confinement du Cerf de Virginie, telle qu'identifiée au <i>Règlement de zonage</i></b>			
<b>Desserte de services</b>	<b>Superficie minimale</b>	<b>Longueur de façade minimale</b>	<b>Profondeur minimale</b>
Lot non desservi	5 000 m <sup>2</sup>	80 m	

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux**

Lot adjacent à la route 327			
Desserte de services	Superficie minimale	Longueur de façade minimale	Profondeur minimale
Lot non desservi	Voir les grilles	100 m	

**3.3.7 : Ouverture de nouvelle rue prohibée dans une zone dont la vocation principale est Agricole (A), Agroforestière (AG) ou Forestière (F)**

À l'intérieur d'une zone dont la vocation principale est Agricole (A), Agroforestière (AG) ou Forestière (F), il est interdit de procéder à la construction et à l'ouverture de nouvelles rues ni au bouclage de rues.

Dans une zone dont la vocation principale est Forestière (F), seul un chemin forestier peut être construit.

**3.3.8 : Ouverture de nouvelle rue dans une zone dont la vocation principale est Rurale (R) ou Urbaine (URB)**

À l'intérieur d'une zone dont la vocation principale est Rurale (R) ou Urbaine (URB), la construction et l'ouverture d'une nouvelle rue, de même que le bouclage de rue sont autorisées à la condition qu'elle se raccorde à une rue publique ou privée et qu'elle soit conforme aux dispositions du présent règlement.

**3.3.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement**

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, telles que les parcs et espaces verts, les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
3. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
4. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci ;

Dans les cas décrits au paragraphe 1, les dimensions minimales ne s'appliquent pas dans le cas où un bâtiment principal ou accessoire érigé sur le terrain dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire. Dans le cas contraire, une opération cadastrale doit être réalisée pour le terrain destiné à recevoir ces bâtiments conformément aux dispositions du présent règlement.





## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 193-2012**

### **CHAPITRE 4 :**

#### **Dispositions relatives aux lots dérogatoires**

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes | conseils



**CHAPITRE 4 :**  
**Dispositions relatives aux lots dérogatoires**

---

**Section 4.1 : Dispositions générales**

**4.1.1 : Champ d'application**

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

**4.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement**

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être autorisée pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant à la longueur de façade ou à la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter.

De plus, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

1. La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie. La longueur de façade et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites en deçà des normes prescrites au présent règlement ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis ;
3. La ou les opérations cadastrales découlant du présent article ne peuvent pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes sur le ou les lots visés ou adjacents non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

**CHAPITRE 4 :**  
**Dispositions relatives aux lots dérogatoires**

---

## **Section 4.2 : Privilèges au lotissement**

### **4.2.1 : Terrain vacant non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* où est situé le terrain ;
2. 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.

### **4.2.2 : Terrain bâti non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 30 novembre 1982, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 30 novembre 1982, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

### **4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et,
2. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale conformément aux normes en vigueur.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire. Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.



## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 193-2012**

### **CHAPITRE 5 :**

#### **Dispositions finales**

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes | conseils



CHAPITRE 5 :  
Dispositions finales

---

**Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur**

**5.1.1 : Contraventions et pénalités**

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
<b>Première amende</b>	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
<b>Cas de récidive</b>	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	3 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1)*.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

**5.1.2 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Maire

---

Directeur général