



## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

2 avril 2013

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes | conseils



PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE BROWNSBURG-CHATHAM

RÈGLEMENT N° 198-2013

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 4 MARS 2013

ADOPTION : 2 AVRIL 2013

ENTRÉE EN VIGUEUR : 10 JUIN 2013

**Modifications au règlement**

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
PR-198-01-2013	13 DÉCEMBRE 2013
PR-198-02-2015	30 NOVEMBRE 2015

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :





## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

### TABLE DES MATIÈRES

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils



TABLE DES MATIÈRES

---

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives .....</b>	<b>1</b>
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 .....	6
<b>CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale .....</b>	<b>7</b>
Section 2.1 : Dispositions générales.....	9
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale .....	9
2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique.....	9
2.1.3 : Servitudes .....	9
2.1.4 : Paiement des taxes municipales .....	9
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour 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 – permis de lotissement.....	10
2.2.4 : Règles de calcul.....	11
2.2.5 : Contrat notarié .....	11
<b>CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues.....</b>	<b>13</b>
Section 3.1 : Ouverture et tracés des rues.....	15
3.1.1 : Dispositions générales.....	15
3.1.2 : Ouverture de nouvelles rues.....	15
3.1.3 : Tracé des rues .....	15
3.1.4 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	15
3.1.5 : Tracé des rues en fonction des boisés .....	15
3.1.6 : Tracé des rues en fonction des habitats fauniques .....	16
3.1.7 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac.....	16

TABLE DES MATIÈRES

---

3.1.8 : Tracé des rues en fonction de la topographie .....	16
Section 3.2 : Normes de conception des rues .....	17
3.2.1 : Largeur des rues .....	17
3.2.2 : Pente des rues .....	17
3.2.3 : Angles d'intersection .....	17
3.2.4 : Distances des axes d'intersection .....	18
3.2.5 : Visibilité .....	18
3.2.6 : Courbes de raccordement.....	18
3.2.7 : Rues en cul-de-sac .....	18
3.2.8 : Rues en tête-de-pipe.....	18
3.2.9 : Rues en demi-cercle .....	19
3.2.10 : Fossés routiers .....	19
<b>CHAPITRE 4 : Dispositions particulières aux lots .....</b>	<b>21</b>
Section 4.1 : Dispositions générales relatives aux dimensions des lots.....	23
4.1.1 : Forme des lots.....	23
4.1.2 : Dimensions minimales d'un lot.....	23
4.1.3 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain .....	23
4.1.4 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain .....	24
4.1.5 : Largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure des routes 148 et 327.....	24
4.1.6 : Largeur d'un terrain sur la ligne arrière ou donnant sur un lac ou un cours d'eau .....	25
4.1.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot .....	25
Section 4.2 : Mesures d'assouplissement ou d'exemptions des normes.....	28
4.2.1 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe.....	28
4.2.2 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie .....	28
4.2.3 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'un secteur riverain .....	28
4.2.4 : Terrains situés à l'intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans) .....	28
4.2.5 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	28
<b>CHAPITRE 5 : Dispositions relatives aux droits acquis .....</b>	<b>31</b>
Section 5.1 : Lot dérogatoire et protégé par droits acquis .....	33
5.1.1 : Champ d'application.....	33
5.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement .....	33
Section 5.2 : Privilèges au lotissement.....	34
5.2.1 : Terrain vacant non conforme .....	34
5.2.2 : Terrain bâti non conforme .....	34
5.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme .....	34
<b>CHAPITRE 6 : Dispositions finales.....</b>	<b>37</b>
Section 6.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur.....	39

---



TABLE DES MATIÈRES

---

6.1.1 : Contraventions et pénalités .....	39
6.1.2 : Entrée en vigueur.....	39





## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013**

---

### **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 198-2013.

**1.1.2 : Abrogation**

Le présent règlement abroge le règlement numéro 059-2003, intitulé « Règlement concernant le lotissement sur le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham », 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 assujéti**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham.

**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 de la Ville de Brownsburg-Chatham 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. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

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**

Lorsque 2 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 :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

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.

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.

En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

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.

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 (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. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe

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

---

a) Sous-paragraphe

**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 de zonage.





## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

### 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 d'une rue publique**

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues publiques ne peut être approuvée tant que la Ville n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces rues un engagement de céder gratuitement l'assiette des rues à la Ville au moment où elle en fera la demande conformément au Règlement numéro 165-2010 remplaçant et abrogeant le règlement numéro 134-2007 sur les ententes avec les promoteurs et la réalisation de travaux riverains et travaux municipaux. Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée.

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 rues publiques, 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 contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels**

**2.2.1 : Dispositions générales**

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

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % 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 Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
3. Cède ou verse à la Ville un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % 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 Ville.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham.

**2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement**

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 contribution pour 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 immeuble construit, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ;
  3. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
  4. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
  5. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques.
-

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

---

Dans les autres cas, les dispositions de la présente section s'appliquent.

**2.2.4 : Règles de calcul**

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 Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

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° 198-2013

### CHAPITRE 3 :

#### Dispositions particulières aux rues

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils





**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues**

---

**Section 3.1 : Ouverture et tracés des rues**

**3.1.1 : Dispositions générales**

Le présent chapitre s'applique aux rues publiques et privées.

**3.1.2 : Ouverture de nouvelles rues**

L'ouverture de nouvelles rues est interdite :

1. À l'intérieur des zones de réserves identifiées au Règlement sur le plan d'urbanisme ;
2. À l'intérieur du site de l'entreprise Orica. Toutefois, cette interdiction peut être levée si un plan directeur des rues est préparé à cet effet et approuvé par la MRC d'Argenteuil ;
3. À l'intérieur de l'aire d'affectation « Agricole » ;
4. À l'intérieur de l'aire d'affectation « Agroforestière ».

À l'intérieur des aires d'affectation « Pôle local », « Rurale » et « Villégiature », l'ouverture de nouvelles rues, incluant le bouclage de rues, est autorisée dans la mesure où elles se raccordent à une rue et qu'elle est réalisée conformément au présent règlement.

**3.1.3 : Tracé des rues**

Le tracé des rues doit respecter les conditions suivantes :

1. Le tracé des rues doit prioriser le bouclage du réseau routier existant ;
2. Le tracé des rues doit prioriser la plus courte distance des rues ;
3. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, la circulation des véhicules, la construction et l'extension des infrastructures telles que l'égout et l'aqueduc et les dispositions de drainage.

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

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

**3.1.5 : 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.

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues**

---

**3.1.6 : 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.

**3.1.7 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac**

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 75 mètres dans le cas d'un secteur non desservi ou partiellement desservi et de 45 mètres dans le cas d'un secteur desservi.

Dans le cas d'un chemin forestier, la distance minimale entre les limites de l'emprise du chemin et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 60 mètres dans le cas d'un secteur non desservi, partiellement desservi et desservi.

Le premier alinéa ne s'applique pas dans le cas d'un projet de parachèvement d'un réseau de voies de circulation permettant l'accès à un plan d'eau ou la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 mètres doit être prévue entre 2 traverses d'un cours d'eau.

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

**3.1.8 : 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.

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues**

---

**Section 3.2 : Normes de conception des rues**

**3.2.1 : Largeur des rues**

L'emprise minimale des rues est de :

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

Dans le cas d'une rue cadastrée, construite ou non cadastrée mais bordée par des lots subdivisés, cadastrés et construits avant le 13 juin 1991, la largeur de l'emprise peut être réduite à 12 mètres.

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 1 mètre. La largeur minimale de la piste cyclable est de 1,5 mètre.

**3.2.2 : Pente des rues**

Les conditions suivantes s'appliquent pour la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;
2. La pente longitudinale maximale d'une rue est de 12 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où la pente peut être augmentée à 15 %. Une distance minimale de 150 mètres doit être respectée entre chaque section de rue dont la pente excède 12 %. La pente est mesurée sur des intervalles de 30 mètres. Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée ;
3. La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 3 % dans les 15 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise qui l'intercède et 8 % pour les 15 mètres suivants ;
4. Dans les rayons de virage des culs-de-sac, la pente ne doit pas être supérieure à 5 % ;
5. Aucune rue ne peut être construite sur un terrain dont les pentes moyennes transversales sont supérieures à 25 % mesurées sur 200 mètres.

**3.2.3 : Angles d'intersection**

Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °).

Dans le cas contraire, l'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 75 ° et 105 °.

L'alignement doit être maintenue sur une distance minimale de 30 mètres à partir de l'intersection.

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues**

---

**3.2.4 : Distances des axes d'intersection**

Les axes des intersections de deux rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 50 mètres les unes des autres.

Les axes des intersections entre une rue locale et une collectrice ou deux collectrices donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 75 mètres les unes des autres.

Les axes des intersections d'une rue projetée et une rue existante au 9 juin 2009 située en bordure des routes 148 ou 327 doivent être situés à une distance minimale de 450 mètres les unes des autres.

**3.2.5 : Visibilité**

Une intersection sur une rue de 15 à 20 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 36 mètres, le tout mesuré aux limites des emprises de celle-ci et applicable aux 2 voies format l'intersection.

Dans le cas d'une rue de 20 mètres et plus d'emprise, le champ est fixé à 60 mètres.

Dans le cas d'une allée d'accès véhiculaire réalisée à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation, le champ est fixé à 60 mètres.

**3.2.6 : Courbes de raccordement**

Le rayon minimal d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé à 6 mètres. Cependant, dans le cas où l'intersection est inférieure à 90°, le rayon de virage minimal est fixé à 9 mètres.

Dans le cas d'une rue destinée située à l'intérieur d'une zone industrielle, la courbe de raccordement minimale aux intersections est fixée à 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs terrains existants avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 059-2003.

**3.2.7 : Rues en cul-de-sac**

La construction d'une rue en cul-de-sac, permanent ou temporaire, est autorisée et les dispositions suivantes s'appliquent :

1. La longueur minimale de la rue, avant le début de l'îlot de rebroussement, est de 30 mètres ;
2. L'extrémité doit être doté d'un rayon de virage d'un diamètre minimum de 30 mètres ou d'un « T » de virage.

**3.2.8 : Rues en tête-de-pipe**

La construction d'une rue en tête-de-pipe est autorisée et les dispositions suivantes s'appliquent :

**CHAPITRE 3 :**  
**Dispositions particulières aux rues**

---

1. La longueur maximale de la rue en tête-de-pipe est de 230 mètres pour les secteurs desservis et de 500 mètres pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis ;
2. Un chemin d'une largeur minimale de 4,5 mètres servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit, doit relier directement la boucle en « tête-de-pipe » à une rue voisine ;
3. L'emprise minimale de la « tête-de-pipe » est fixée à 15 mètres.

**3.2.9 : Rues en demi-cercle**

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les deux (2) intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

**3.2.10 : Fossés routiers**

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





## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

### CHAPITRE 4 :

#### Dispositions particulières aux lots

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils





**CHAPITRE 4 :**  
**Dispositions particulières aux lots**

---

**Section 4.1 : Dispositions générales relatives aux dimensions des lots**

**4.1.1 : Forme des lots**

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires 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 et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales du lot peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues.

**4.1.2 : Dimensions minimales d'un lot**

Les dimensions minimales (largeur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites à la grille des spécifications annexée au Règlement de zonage. De plus, des dispositions particulières sont prévues à la présente section.

**4.1.3 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain**

Nonobstant les normes inscrites à la grille des spécifications au Règlement de zonage, un lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

Desserte de services / Conditions particulières	Superficie minimale	Largeur de façade minimale	Profondeur minimale
---	---------------------	----------------------------	---------------------

Lot situé l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Résidentielle », « Mixte », « Industrielle » (à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation), « Pôle local » ou « Villégiature » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :

Lot non desservi :	3 000 m <sup>2</sup>	45 m	Voir la grille
Lot partiellement desservi :	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	Voir la grille
Lot desservi :	Voir la grille	Voir la grille	Voir la grille

Lot situé l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Agricole » ou « Agroforestière » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme (correspond à la zone agricole) :

Tout lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins résidentielles <sup>(1)</sup> :	5 000 m <sup>2</sup>	45 m	Voir la grille
Tout lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins autres que résidentielles <sup>(1)</sup> :	10 000 m <sup>2</sup>	120 m	Voir la grille

Lot situé l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Rurale » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :

En bordure d'une rue existante au 9 juin 2009 :	4 000 m <sup>2</sup>	45 m	Voir la grille
---	----------------------	------	----------------

**CHAPITRE 4 :  
Dispositions particulières aux lots**

En bordure d'une rue réalisée après le 9 juin 2009 :	6 000 m <sup>2</sup>	50 m	Voir la grille
--	----------------------	------	----------------

Lot situé utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de ferme :

Lot situé l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Villégiature » ou « Rurale » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :	10 000 m <sup>2</sup> <i>Voir le Règlement de zonage, chapitre 2 (les normes varient selon le nombre d'animaux).</i>	Voir la grille	Voir la grille
Lot situé l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Agricole » ou « Agroforestière » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :	10 000 m <sup>2</sup>	Voir la grille	Voir la grille

Lot situé l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie :

Tout lot :	5 000 m <sup>2</sup>	80 m	Voir la grille
------------	----------------------	------	----------------

Lot situé l'intérieur d'un secteur à risque d'inondation :

Tout lot :	5 000 m <sup>2</sup>	80 m	Voir la grille
------------	----------------------	------	----------------

Lot situé l'intérieur d'un secteur à risque d'érosion :

Tout lot :	6 000 m <sup>2</sup>	Voir la grille	Voir la grille
------------	----------------------	----------------	----------------

(1) Des conditions d'émission du permis de lotissement sont énoncées au Règlement sur les permis et certificats ainsi que des conditions relatives à l'aménagement du chemin d'accès au Règlement de zonage.

**4.1.4 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain**

Nonobstant les normes inscrites au présent règlement et à la grille des spécifications au Règlement de zonage, un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes (dans tous les cas, la norme la plus restrictive s'applique) :

Desserte de services	Superficie minimale	Largeur de façade minimale	Profondeur minimale
Lot desservi :	Voir la grille	Voir la grille	45 m
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

**4.1.5 : Largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure des routes 148 et 327**

À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, la largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure de la route 148 est fixée à 150 mètres.

**CHAPITRE 4 :**  
**Dispositions particulières aux lots**

PR-198-02-2015  
Entrée en vigueur  
30 novembre 2015

À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, la largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure de la route 327 est fixée à 100 mètres et pour la route 344, celle-ci est fixée à 100 mètres et vise seulement les nouveaux lots en secteur agricole.

PR-198-01-2013  
Entrée en vigueur  
13 décembre 2013

**4.1.6 : Largeur d'un terrain sur la ligne arrière ou donnant sur un lac ou un cours d'eau**

À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, un terrain doit respecter une largeur minimale de vingt (20) mètres pour la ligne longeant le lac ou le cours d'eau.

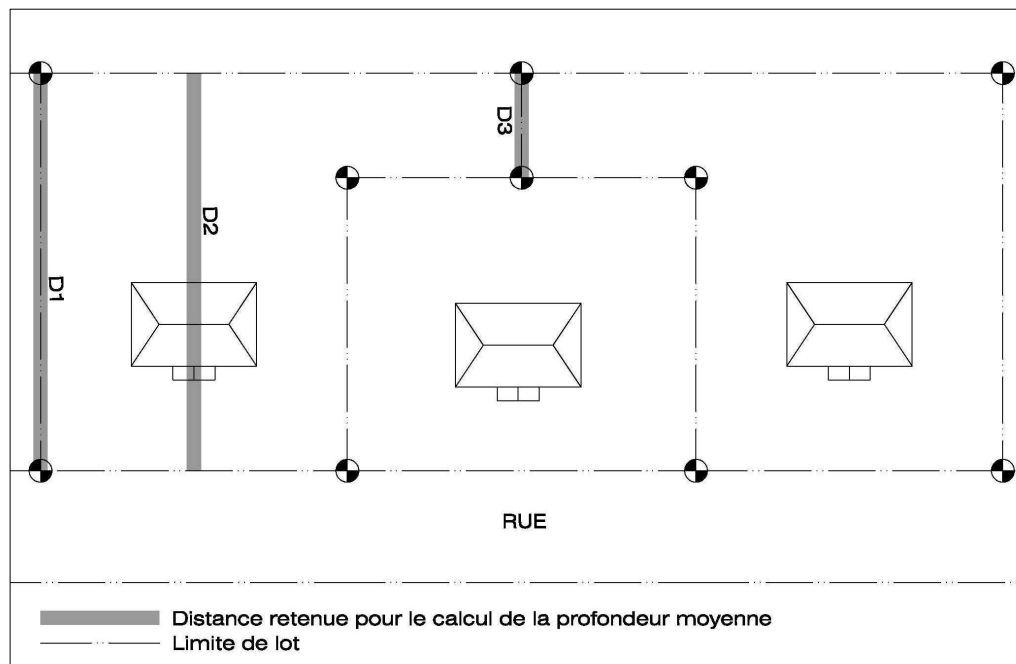
Dans toutes les zone, il est autoriser de réduire la largeur de la ligne arrière jusqu'à 50 % de la largeur requise à la réglementation d'urbanisme.

**4.1.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot**

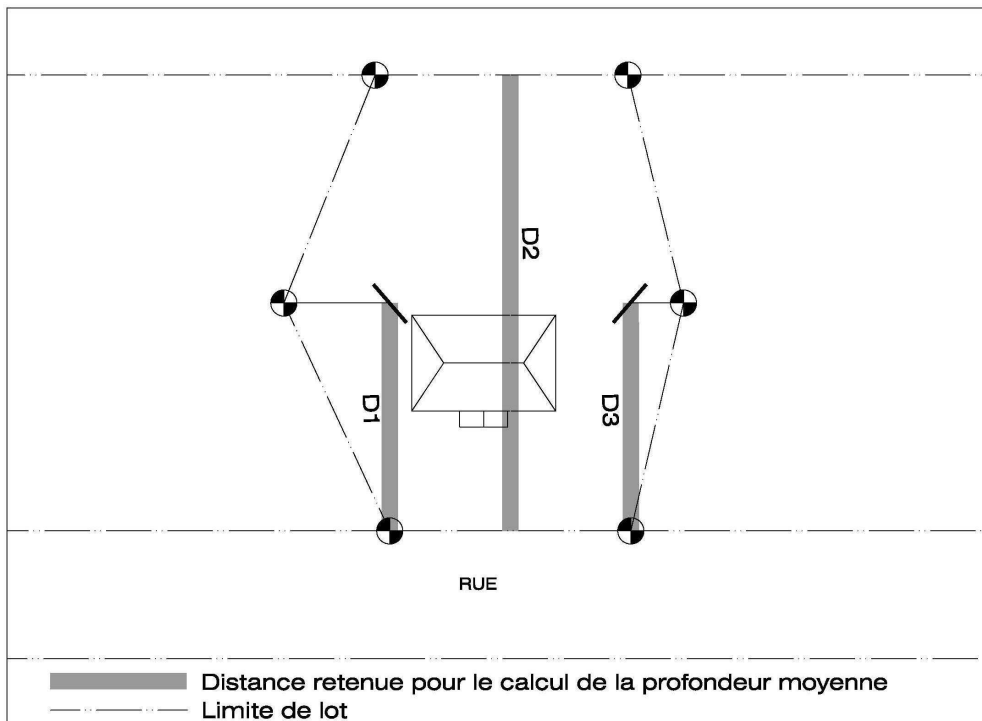
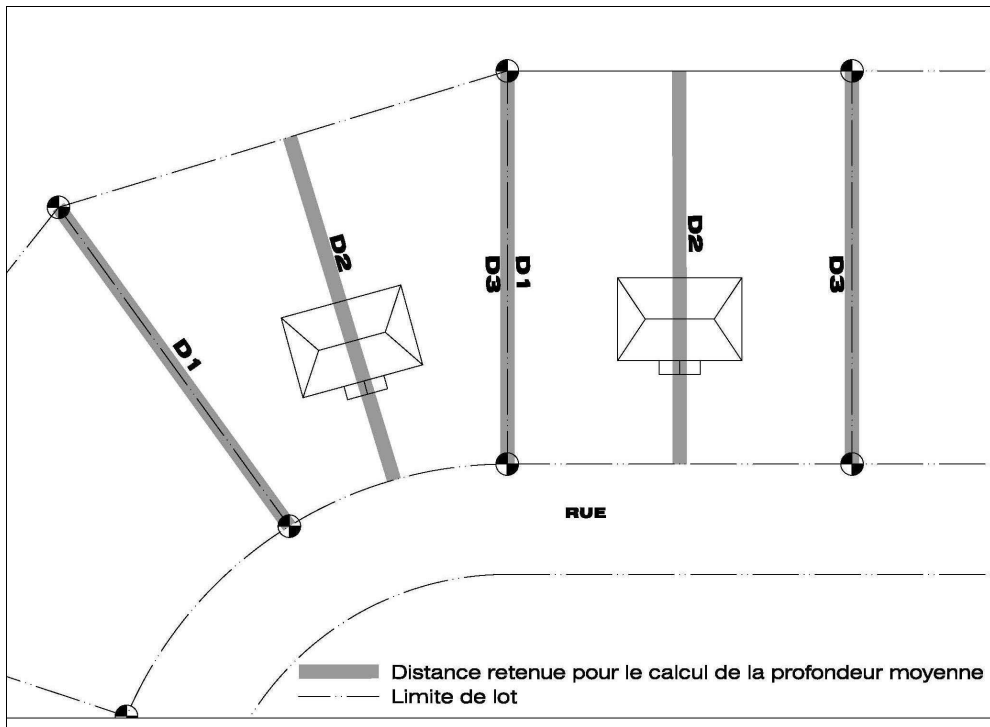
Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

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

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 largeur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :

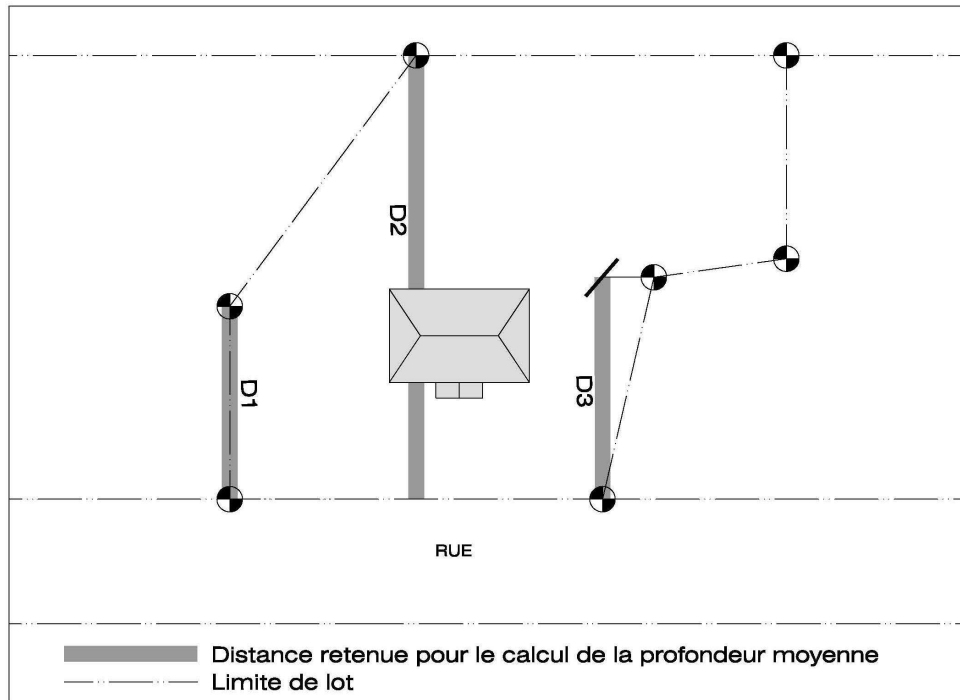


CHAPITRE 4 :  
Dispositions particulières aux lots



CHAPITRE 4 :  
Dispositions particulières aux lots

---



**CHAPITRE 4 :**  
**Dispositions particulières aux lots**

---

**Section 4.2 : Mesures d'assouplissement ou d'exemptions des normes**

**4.2.1 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe**

La largeur de façade minimale d'un lot non desservi mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à 50 % de celle prescrite précédemment, lorsque celui-ci se retrouve à l'extérieur d'une courbe de rue ou dans le cas d'un terrain d'angle.

**4.2.2 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie**

La largeur de façade minimale d'un lot non desservi mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à 50 % de celle prescrite précédemment, lorsque celui-ci se retrouve à l'extérieur d'une courbe de rue ou dans le cas d'un terrain d'angle à même une aire de confinement du cerf de Virginie. Cet assouplissement ne doit pas, en aucun cas, avoir un effet réducteur sur la superficie totale du lot à respecter.

**4.2.3 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'un secteur riverain**

Lorsqu'il s'agit d'un lot non desservi situé dans un secteur riverain, la largeur de façade minimale du lot mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % de celle prescrite précédemment, lorsque celui-ci se retrouve à l'extérieur d'une courbe de rue ou dans le cas d'un terrain d'angle.

Cet assouplissement ne doit pas, en aucun cas, avoir un effet réducteur sur la superficie totale du lot à respecter.

**4.2.4 : Terrains situés à l'intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans)**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé si à l'égard d'une demande pour un terrain situé à l'intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans) si:

1. L'opération cadastrale a pour objet de remembrer plusieurs lots pourvu que le nombre obtenu après le remembrement n'excède pas le nombre de lots à remembrer;
2. L'opération cadastrale a pour objet d'agrandir un terrain ou un lot adjacent aux plaines inondables.

**4.2.5 : 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 relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;

**CHAPITRE 4 :**  
**Dispositions particulières aux lots**

---

2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
5. 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 ;
6. 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 ;
7. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de regrouper le ou les lots créés à un ou des lots adjacents afin de former un lot qui sera conforme au présent règlement. Dans ce cas, la demande de permis de lotissement doit être combinée (plan de regroupement).







## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

### CHAPITRE 5 :

#### Dispositions relatives aux droits acquis

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils



**CHAPITRE 5 :**  
**Dispositions relatives aux droits acquis**

---

**Section 5.1 : Lot dérogatoire et protégé par droits acquis**

**5.1.1 : 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.

**5.1.2 : 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 largeur 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 largeur 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.

Dans ces cas, une demande de permis de lotissement (plan de regroupement) doit être déposé.

**CHAPITRE 5 :**  
**Dispositions relatives aux droits acquis**

---

**Section 5.2 : Privilèges au lotissement**

**5.2.1 : Terrain vacant non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1984, 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. Le 22 mars 1984, 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.

**5.2.2 : 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 22 mars 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 22 mars 1984, 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.

**5.2.3 : 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.
-

**CHAPITRE 5 :**  
**Dispositions relatives aux 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.





## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

### CHAPITRE 6 :

#### Dispositions finales

Réalisé par :

•••apur  
urbanistes conseils





**CHAPITRE 6 :**  
**Dispositions finales**

---

**Section 6.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur**

**6.1.1 : 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 \$	4 000 \$

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.

**6.1.2 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**Maire**

---

**Greffier**