

**MUNICIPALITÉ DES CANTONS UNIS DE  
STONEHAM-ET-TEWKESBURY**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 09-592**

**VERSION INTÉGRÉE**



**MUNICIPALITÉ DES CANTONS UNIS DE  
STONEHAM-ET-TEWKESBURY**

**MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT :**

| <b>Numéro du règlement</b> | <b>Date d'entrée en vigueur</b> | <b>Numéro de mise à jour</b> |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 11-643                     | 24 août 2011                    | 1                            |
| 13-688                     | 30 août 2013                    | 2                            |
| 14-714                     | 21 mai 2015                     | 3                            |
| 17-805                     | 25 janvier 2018                 | 4                            |
| 18-826                     | 23 avril 2019                   | 5                            |
| 22-918                     | 16 juin 2022                    | 6                            |

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DES CANTONS UNIS DE  
STONEHAM-ET-TEWKESBURY  
RÈGLEMENT NUMÉRO 09-592

*Règlement de lotissement.*

ASSEMBLÉE régulière du conseil municipal de la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury, tenue le 10<sup>e</sup> jour du mois de mai 2009, à 20 heures, à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, à laquelle assemblée étaient présents :

SON HONNEUR LE MAIRE :

ROBERT MILLER

ET LES CONSEILLERS :

ÉDITH COULOMBE  
JULIE PLAMONDON  
LISA KENNEDY  
MARIE-ÈVE D'ASCOLA  
FRANÇOIS DU SABLON  
LOUIS-ANTOINE GAGNÉ

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil, de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

CONSIDÉRANT QUE la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury est régie par les dispositions du Code municipal du Québec;

CONSIDÉRANT QU'en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil peut adopter un règlement de lotissement pour l'ensemble ou partie de son territoire ;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de rendre le règlement de lotissement conforme au plan d'urbanisme et, par voie de conséquence, au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier et à son document complémentaire;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu, par la même occasion, de remplacer le Règlement de lotissement numéro 309 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance de ce conseil tenue le 12<sup>e</sup> jour du mois d'avril 2010;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par madame la conseillère Marie-Ève D'Ascola, appuyé par

monsieur le conseiller François Du Sablon et résolu par le conseil municipal :

- QUE le règlement portant le numéro 09-592 intitulé *Règlement de lotissement* des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury soit et est adopté.

ADOPTÉ le 10 mai 2010

---

Robert Miller, maire

---

Michel Chatigny, secrétaire-trésorier

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce conseil et il est ordonné et statué comme suit :

## TABLE DES MATIÈRES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>                           | <b>10</b> |
| <b>1.1 TITRE DU RÈGLEMENT .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>1.2 REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT ANTÉRIEUR .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.3 BUT DU RÈGLEMENT .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.5 DOMAINE D'APPLICATION .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.6 MODE D'AMENDEMENT .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1.7 RESPECT DES LOIS ET DES AUTRES RÈGLEMENTS.....</b>                                       | <b>11</b> |
| <b>1.8 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>1.9 INTERPRÉTATION DU TEXTE.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>1.10 INTERPRÉTATION DES TITRES ET DES TABLEAUX, FIGURES ET SYMBOLES.</b>                     | <b>11</b> |
| <b>1.11 UNITÉS DE MESURE.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>1.12 TERMINOLOGIE .....</b>  | <b>11</b> |
| Lot ou terrain riverain : Lot adjacent à un cours d'eau ou un lac.....                          | 13        |
| <br><b>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS 16</b> |           |
| <b>2.1 APPLICATION.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>2.2 OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>2.3 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>2.4 CONTESTATION DE LA VALEUR .....</b>  | <b>17</b> |
| <br><b>CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE 18</b>      |           |
| <b>3.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>3.2 CESSION DE L'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....</b>                                   | <b>18</b> |
| <b>3.3 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....</b>   | <b>18</b> |
| <b>3.4 PLAN D'ENSEMBLE.....</b>   | <b>18</b> |

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>3.5</b>   | <b>PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS... 19</b> |   |           |
| <b>4.1</b>   | <b>CLASSIFICATION DES RUES.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>4.2</b>   | <b>EMPRISE DES RUES.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>4.3</b>   | <b>PENTE LONGITUDINALE DES RUES .....</b>   | <b>20</b> |
| <b>4.4</b>   | <b>INTERSECTION DES RUES .....</b>  | <b>20</b> |
| <b>4.5</b>   | <b>LES COURBES .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>4.6</b>   | <b>CERCLE DE VIRAGE.....</b>  | <b>22</b> |
| <b>4.7</b>   | <b>TRACÉ EN TÊTE DE PIPE .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>4.8</b>   | <b>PISTES MULTIFONCTIONNELLES ET SENTIERS PIÉTONNIERS .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>4.9</b>   | <b>LES ÎLOTS .....</b>  | <b>23</b> |
| 4.9.1  | Longueur des îlots.....   | 23        |
| 4.9.2  | Largeur des îlots .....   | 24        |
| 4.9.3  | Distance entre une nouvelle rue et une rue existante.....   | 24        |
| <b>4.10</b>  | <b>LOCALISATION D'UNE RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC .</b>  | <b>24</b> |
| <b>4.11</b>  | <b>OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>4.12</b>  | <b>NORMES SPÉCIFIQUES À LA ZONE RB-115.....</b>   | <b>25</b> |
| <b>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS..... 26</b>                        |   |           |
| <b>5.1</b>   | <b>ORIENTATIONS DES TERRAINS .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>5.2</b>   | <b>SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS.....</b>   | <b>26</b> |
| <b>5.3</b>   | <b>NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS situés à l'extérieur du corridor riverain .....</b> | <b>26</b> |
| <b>5.4</b>   | <b>NORMES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT EN BORDURE DES COURS D'EAU ET DES LACS .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>5.5</b>   | <b>NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS À PROXIMITÉ DE CERTAINS TYPES DE VOIES DE CIRCULATION .....</b>                              | <b>29</b> |
| <b>5.6</b>   | <b>SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS SELON CERTAINES CLASSES D'USAGES.....</b>  | <b>31</b> |
| <b>5.7</b>   | <b>ASSOULISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT .....</b>   | <b>32</b> |

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| <b>5.8</b>        | <b>CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT .....</b>                               | <b>32</b> |
| 5.8.1             | Emplacement utilisé à des fins d'utilité publique.....                                    | 32        |
| 5.8.2             | Exceptions spécifiques.....   | 32        |
| 5.8.3             | <i>Supprimé</i> .....   | 33        |
| 5.8.4             | <i>Supprimé</i> .....   | 33        |
| <b>5.9</b>        | <b>LOTISSEMENT SUR DES TERRAINS À FORTES PENTES .....</b>                                 | <b>33</b> |
| <b>5.10</b>       | <b>LOTISSEMENT SUR UN TERRAIN OÙ IL Y A PRÉSENCE D'UN MILIEU HUMIDE</b>                   | <b>33</b> |
| <b>CHAPITRE 6</b> | <b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....</b>                                      | <b>35</b> |
| <b>6.1</b>        | <b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....</b>                                      | <b>35</b> |
| 6.1.1             | Définition d'un lot dérogatoire .....   | 35        |
| 6.1.2             | Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire .....                                  | 35        |
| 6.1.3             | Agrandissement d'un lot dérogatoire.....  | 35        |
| 6.1.4             | Droit au cadastre d'un terrain vacant.....  | 35        |
| 6.1.5             | Droit au cadastre d'un terrain .....  | 35        |
| 6.1.6             | Privilège au cadastre suite à une acquisition pour une utilité publique ou une route..... | 36        |
| <b>CHAPITRE 7</b> | <b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>7.1</b>        | <b>ABROGATION DE RÈGLEMENT .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>7.2</b>        | <b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>7.3</b>        | <b>ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>  | <b>37</b> |

## TABLE DES FIGURES

|  |    |
|--|----|
| FIGURE 4.1 : INTERSECTION DES RUES.....                        | 20 |
| FIGURE 4.2 : INTERSECTION DANS UNE COURBE.....                 | 21 |
| FIGURE 4.3 : DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS .....            | 21 |
| FIGURE 4.4 : RAYON D'UNE COURBE .....                          | 22 |
| FIGURE 4.5 : DISTANCE D'UNE INTERSECTION ET D'UNE COURBE ..... | 22 |
| FIGURE 4.7 : TRACÉ EN TÊTE DE PIPE .....                       | 23 |
| FIGURE 4.8 : LONGUEUR D'UN ÎLOT .....                          | 24 |

## LISTE DES TABLEAUX

|   |    |
|---|----|
| TABLEAU 5.1 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS POUR LES TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS .....   | 27 |
| TABLEAU 5.2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS, EN FONCTION DE LA PENTE, POUR LES TERRAINS QUI SONT SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU ..... | 28 |
| TABLEAU 5.3 : VOIES DE CIRCULATION .....  | 30 |
| TABLEAU 5.4 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS, SELON CERTAINES VOIES DE CIRCULATION.....   | 30 |
| TABLEAU 5.5 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS SELON CERTAINES CLASSES D'USAGES .....  | 31 |

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de lotissement de la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury".

#### 1.2 REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT ANTÉRIEUR

Le présent règlement remplace le Règlement de lotissement numéro 309 ainsi que tous ses amendements et les plans qui l'accompagnent.

#### 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le but du règlement est de promouvoir le bien commun et plus particulièrement, la sécurité des personnes et des immeubles, la qualité et la protection de l'environnement. A cette fin, il vise à assurer un aménagement rationnel du territoire en fixant un ensemble de règles et de normes concernant entre autres les opérations cadastrales, la dimension des rues, leur emplacement et la façon de les tracer, la superficie et les dimensions des terrains, la cession des rues et des parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

#### 1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury. Sur ce territoire, le présent règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

#### 1.5 DOMAINE D'APPLICATION

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

1. 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 (L.R.Q., c. R-3.1)* ;
2. D'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement ou à la correction d'un numéro de lot.

#### 1.6 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

## 1.7 RESPECT DES LOIS ET DES AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la municipalité régionale de comté de La Jacques-Cartier.

## 1.8 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Ce règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., c. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière de cette Loi.

## 1.9 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- Les titres en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- Le texte proprement dit prévaut sur les titres s'il y a contradiction entre les deux;
- Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue ; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

## 1.10 INTERPRÉTATION DES TITRES ET DES TABLEAUX, FIGURES ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, figures et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, figures et symboles, et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut. Les illustrations apparaissant dans le présent chapitre sont reproduites à titre purement indicatif, et ce, malgré l'article 1.10.

## 1.11 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

## 1.12 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

18-826 **Corridor riverain** : Bande de protection de 100 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau et de 300 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac.

18-826 **Cours d'eau** : Tout cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

1° de tout cours d'eau ou portion de cours d'eau que le gouvernement détermine, après consultation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, par décret qui entre en vigueur à la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec ou à toute date ultérieure qui y est indiquée;

2° d'un fossé de voie publique ou privée;

3° d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil;

4° d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes:

a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;

b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;

c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La portion d'un cours d'eau qui sert de fossé demeure de la compétence de la municipalité régionale de comté.

18-826 **Forte pente (bassins versants des prises d'eau potable installées dans le lac saint-joseph et les rivières Saint-Charles et Montmorency)** : Un secteur dont la pente est de 25 % et plus et dont le dénivelé vertical est de 4 mètres et plus. La méthode de calcul du dénivelé devant être utilisée aux fins d'application du présent règlement est présentée à l'annexe 12 du *Règlement de zonage numéro 09-591*.

18-826 **Lac** : Toute étendue d'eau naturelle et artificielle alimentée par des eaux de ruissellement, par des sources ou par des cours d'eau.

18-826 **Largeur arrière** : Distance mesurée en ligne droite sur la ligne arrière d'un lot et qui s'étend entre les lignes latérales d'un tel lot.

18-826 **Largeur avant** : Distance mesurée en ligne droite sur la ligne avant d'un lot et qui s'étend entre les lignes latérales d'un tel lot.

18-826 **Largeur au rivage** : Distance mesurée en ligne droite sur la ligne de rivage d'un lot et qui s'étend entre les lignes latérales d'un tel lot.

18-826 **Ligne arrière d'un lot ou d'un terrain** : La ligne de séparation d'un terrain situé à l'arrière du bâtiment principal et joignant les lignes latérales de ce terrain. Dans le cas d'un terrain d'angle, il s'agit de la ligne de séparation du terrain situé à l'arrière du bâtiment principal et joignant la ligne latérale. Dans le cas d'un terrain transversal, il n'y a aucune ligne arrière. (Voir les figures 1.3 et 1.4)

18-826 **Ligne avant d'un lot ou d'un terrain** : Ligne située en front du terrain et coïncidant avec la ligne d'emprise. (Voir les figures 1.3 et 1.4). Dans le cas d'un lot non adjacent à une voie de circulation et n'étant pas situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, toute ligne peut être considérée comme ligne avant. La profondeur du lot est calculée à partir de cette ligne.

18-826 **Ligne de rivage d'un lot ou d'un terrain** : Ligne des hautes eaux établie selon les modalités prévues au Règlement de zonage numéro 09-591.

18-826 **Ligne d'emprise** : Ligne déterminant les limites d'une emprise.

18-826 **Ligne latérale d'un lot ou d'un terrain** : Ligne de séparation d'un terrain comprise entre la limite avant et la limite arrière. Cette ligne est généralement perpendiculaire ou presque à la ligne de rue. (Voir les figures 1.3 et 1.4)

**Lot** : Un lot est un fond de terre représenté sur un plan cadastral officiel.

**Lot dérogatoire** : Lot dont la superficie et/ou les dimensions ne sont pas conformes aux prescriptions du règlement de lotissement actuellement en vigueur.

18-826 **Lot ou terrain desservi** : Lot ou terrain à la fois desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire qui ont été autorisés par le MDDELCC et la Municipalité.

18-826 **Lot ou terrain non desservi** : Lot ou terrain qui n'est pas desservi par un service d'aqueduc et d'égout sanitaire.

18-826 **Lot ou terrain partiellement desservi** : Lot ou terrain desservi par un seul service, soit un service d'égout sanitaire ou soit un service d'aqueduc, et qui a été autorisé par le MDDELCC et la Municipalité.

18-826 **Lot ou terrain riverain** : Lot adjacent à un cours d'eau ou un lac.

**Lotir** : le fait d'effectuer un lotissement.

**Lotissement** : Action ayant pour but de morceler un fond de terre à des fins de subdivision de lots à bâtir.

**Opération cadastrale** : L'ensemble de la procédure ayant pour but d'effectuer une division, une subdivision, un remplacement, une correction ou une annulation. Initiée par le propriétaire ou le ministre responsable du cadastre, une opération cadastrale est effectuée par un arpenteur-géomètre conformément aux instructions du ministre responsable.

**Partie de lot** : Une partie de lot est un fond de terre décrit par ses tenants et aboutissants, non représentée distinctement sur un plan cadastral officiel.

18-826 **Pente** : Rapport entre la projection verticale d'une inclinaison et sa projection horizontale. Une pente est exprimée en pourcentage (%).

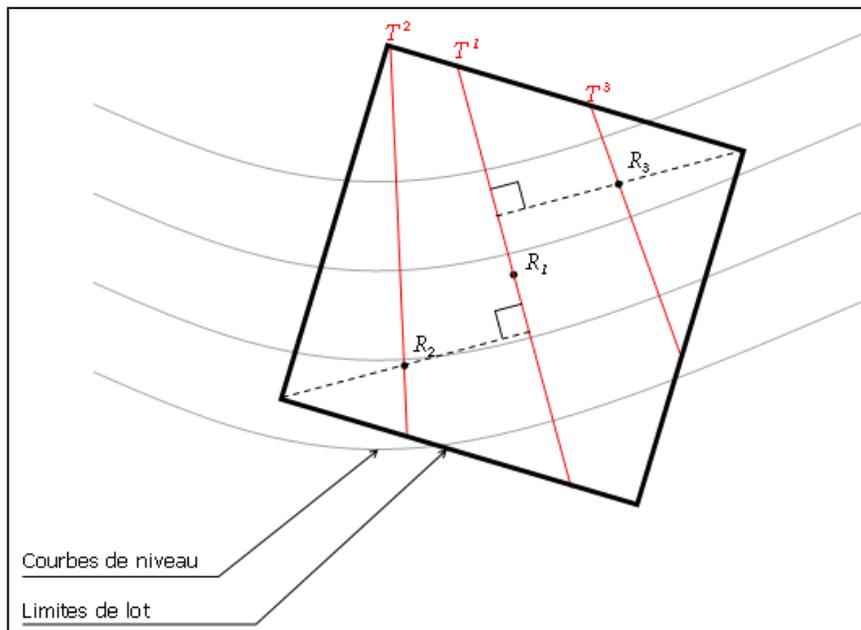
11-642  
18-826 **Pente moyenne d'un lot ou d'un terrain** : Correspond à la pente moyenne pondérée le long de trois transects orientés en fonction de la direction dominante de l'écoulement des eaux, et ce à intervalle déterminé. Le premier transect doit être localisé au centre de la propriété, le deuxième transect doit être positionné au premier quart tandis que le troisième transect devra être localisé au troisième quart de la propriété faisant l'objet de l'analyse topographique.

Pour le calcul de la pente moyenne pondérée (PMP), voici les étapes à suivre :

1. Localisation des transects

La pente moyenne d'un lot devra être calculée à partir de trois transects localisés comme suit (voir croquis ci-bas) :

- À partir du point central du lot ( $R_1$ ), tracer un premier transect ( $T^1$ ) dont l'orientation correspond à la direction dominante de l'écoulement des eaux et qui respecte le tracé naturel du terrain;
- Déterminer deux points ( $R_2$  et  $R_3$ ) respectivement de part et d'autre du premier transect à mi-chemin de la distance perpendiculaire la plus élevée entre le tracé du premier transect ( $T^1$ ) et l'extrémité du lot.
- Le deuxième et le troisième transect ( $T^2$  et  $T^3$ ) doivent être tracés respectivement à partir de ces deux points ( $R_2$  et  $R_3$ ) et l'orientation doit correspondre à la direction dominante de l'écoulement des eaux et respecter le tracé naturel du terrain.



## 2. Calcul de la pente moyenne pondérée

La pente moyenne pondérée correspond à la somme des pourcentages de pentes pondérés de chaque segment situé entre deux changements de pente supérieures à 5% et compris dans les limites du lot. Pour calculer le pourcentage de pente pondéré de chaque segment (voir exemple ci-dessous), il faut établir le rapport entre la distance horizontale ( $dh$ ) du segment et la distance totale des trois transects ( $DH$ ), ce résultat est ensuite multiplié par le pourcentage de la pente du segment ( $P$ ) en question. Un transect peut comporter un nombre illimité de segments; l'ensemble des segments doit être calculé pour établir la moyenne pondérée. À cet effet, dans la formule ci-dessous, l'équation  $(\frac{dhN}{DH} \times P^N)$  représente l'ajout d'un segment additionnel et doit être répétée selon le nombre de segment total.

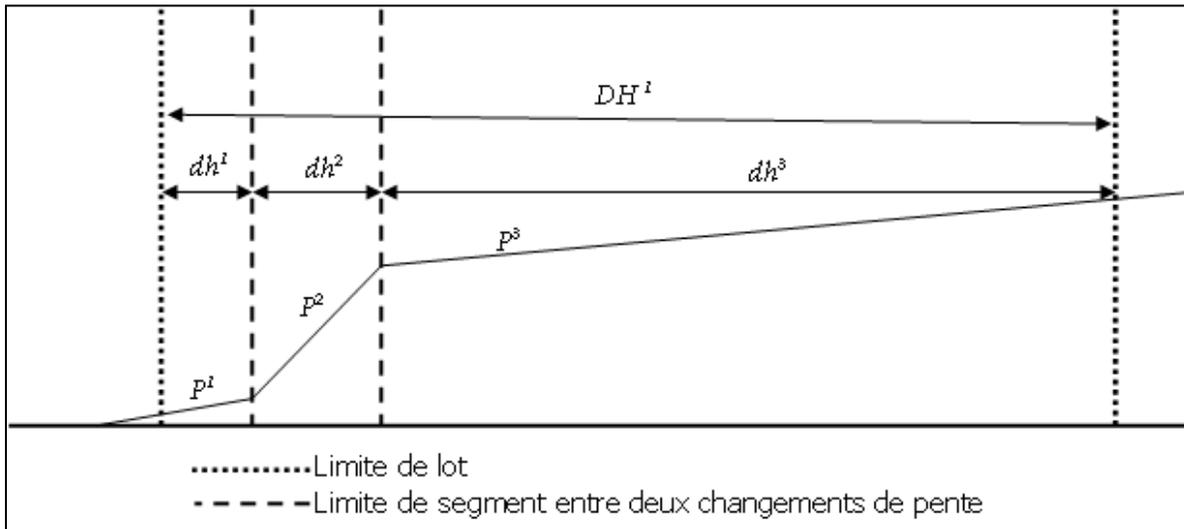
Pour le calcul de la pente moyenne pondérée, il faut utiliser la formule illustrée dans l'exemple suivant :

$$PMP = \left(\frac{dh1}{DH} \times P^1\right) + \left(\frac{dh2}{DH} \times P^2\right) + \left(\frac{dh3}{DH} \times P^3\right) + \left(\frac{dhN}{DH} \times P^N\right)$$

$dh$ = La distance horizontale entre chaque changement de pente.

$DH$ = Distance totale des trois transects ( $DH^1 + DH^2 + DH^3$ )

$p$  = Pourcentage de pente de chaque section du transect déterminée par les changements de pente



**Plan de lotissement** : Plan préparé par un arpenteur-géomètre qui illustre une opération cadastrale de terrain(s) en lots et/ou en rues selon les dispositions du présent règlement.

18-826 **Profondeur d'un lot** : Distance mesurée en ligne droite entre le point milieu de la ligne avant d'un lot et le point milieu de sa ligne arrière. Dans le cas d'un lot triangulaire, le point milieu de la ligne arrière se confond avec le sommet arrière du triangle.

18-826 **Secteur à forte pente** : Un secteur à forte pente est un talus d'une pente de 30 % ou plus et d'une hauteur minimale de 4 mètres. La hauteur du talus se calcule verticalement du pied (endroit où l'angle de la pente devient supérieur à 30 %) à la crête (endroit où l'angle de la pente devient inférieur à 30 %).

18-826 **Secteur de forte pente (bassins versants des prises d'eau potable installées dans le lac saint-joseph et les rivières Saint-Charles et Montmorency)** : Un secteur dont la pente est de 25 % et plus et dont le dénivelé vertical est de 4 mètres et plus. La méthode de calcul du dénivelé devant être utilisée aux fins d'application du présent règlement est présentée à l'annexe 12 du Règlement de zonage numéro 09-591.

**Terrain dérogatoire** : Parcelle de terrain non cadastré dont la superficie ou les dimensions sont non conformes aux prescriptions du règlement de lotissement.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX**

### **ET ESPACES NATURELS**

#### **2.1 APPLICATION**

Sous réserve de l'article 2.1, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil municipal, remplir l'une des obligations suivantes :

1. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale. Malgré le premier alinéa, le fonctionnaire désigné exige un versement en argent, sans soumettre le dossier au conseil municipal, lorsque l'opération cadastrale comporte moins de dix (10) lots ;
3. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

Dans le cas du paragraphe 3 du premier alinéa, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas des paragraphes 1 et 3 du premier alinéa, la municipalité peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la municipalité. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la municipalité et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

#### **2.2 OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES**

L'article 2.1 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

1. Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

3. L'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain ;
4. L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement ou en vertu d'exigences aux mêmes fins comprises dans un règlement antérieur ;
5. Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir.

### **2.3 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN**

Pour l'application des paragraphes 2 et 3 du premier alinéa de l'article 2.1, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes:

1. Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
2. Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne remplit pas les conditions énoncées au paragraphe 1, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

### **2.4 CONTESTATION DE LA VALEUR**

La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément à l'article 2.3.

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 de la valeur est faite selon les dispositions prévues à cet effet à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et ses amendements.

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

#### **3.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION**

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale, autre que celles relatives à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à la municipalité un plan projet de lotissement.

#### **3.2 CESSION DE L'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager envers la municipalité, par lettre adressée au conseil municipal, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan.

#### **3.3 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, accompagner sa demande d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout. La largeur de la servitude doit être conforme aux exigences de la société de transport ou de distribution d'énergie, de la société de télécommunication ou de la municipalité selon le type d'infrastructure en cause.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit aussi accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales d'utilité publique. L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

#### **3.4 PLAN D'ENSEMBLE**

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés par le Règlement relatif aux permis et certificats numéro 09-601, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, présenter un plan d'ensemble portant sur un territoire plus large que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

#### **3.5 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES**

Tout propriétaire 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 4

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS

#### 4.1 CLASSIFICATION DES RUES

Le réseau municipal de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué des trois (3) catégories de rues suivantes:

**Rue locale:** Une voie dont la fonction principale est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé discontinu ou courbé.

**Rue collectrice:** Une voie dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci au réseau d'artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales.

**Artère ou rue principale:** Une voie dont la fonction principale est de permettre un écoulement rapide et ininterrompu du flot de circulation d'un secteur à un autre sur le territoire municipal, de la municipalité vers l'extérieur (et vice versa), tout en donnant un accès contrôlé aux propriétés qui la bordent. Les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

#### 11-642 4.2 EMPRISE DES RUES

Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur minimale d'emprise ci-après prescrite:

- Rue locale : 15 m (rue avec fossés pluviaux à ciel ouvert);  
15 m (rue avec canalisations pluviales) ;
- Rue collectrice: 20 m ;
- Artère ou rue principale: 26 m dont 5 m sont réservés à des fins de circulation piétonnière, à des fins cyclables ou à des fins d'aménagements paysagers.

Nonobstant les dispositions prescrites ci-dessus, il est permis de construire des rues locales d'une largeur inférieure, si elles s'intègrent dans un ensemble de rues locales voisines déjà existantes, qui sont déjà d'une largeur inférieure à celle prescrite, pourvu qu'elles soient de la même largeur que ces dernières, et pourvu que les normes d'implantation soient similaires à celles prévalant sur les rues avoisinantes.

Il est permis de construire des rues locales d'une largeur inférieure, lorsqu'un plan d'aménagement d'ensemble est prévu.

### 4.3 PENTE LONGITUDINALE DES RUES

La pente d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %. Dans un rayon de 30 m du centre d'une intersection, la pente maximale autorisée est de 5 %.

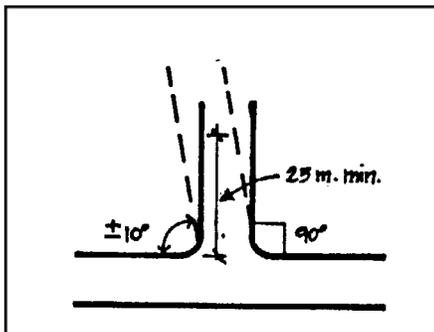
Lorsque la pente d'une rue est supérieure à 5 %, chaque fois que l'augmentation de l'élévation atteint 20 m, une section de 60 m de longueur comportant une pente ne dépassant pas 5 % doit être prévue.

Nonobstant les dispositions prescrites ci-dessus, sur recommandation de l'ingénieur désigné par la municipalité et dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2 %, sur une longueur n'excédant pas 90 m. Cette disposition ne s'applique toutefois pas à un tronçon de rue situé dans un rayon de 30 m du centre d'une intersection.

### 4.4 INTERSECTION DES RUES

L'intersection des rues doit se faire à angle droit, soit 90°; toutefois, dans des cas exceptionnels, l'angle de l'intersection peut varier de 10°. L'angle droit (90° avec la variante de  $\pm 10^\circ$ ) doit être respecté sur une longueur minimale de 25 m. (Voir la figure 4.1).

Figure 4.1 : Intersection des rues



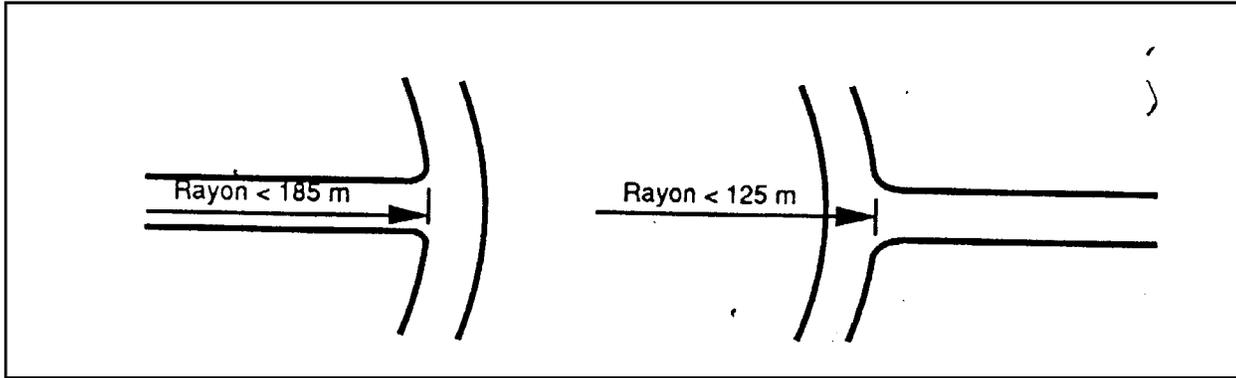
Aux intersections, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

- Lorsqu'il s'agit de 2 rues locales: 5 m;
- Lorsque l'une des rues est une collectrice: 7 m;
- Lorsque l'une des rues est une artère: 10 m.

Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc de cercle tracé avec le même rayon de courbure.

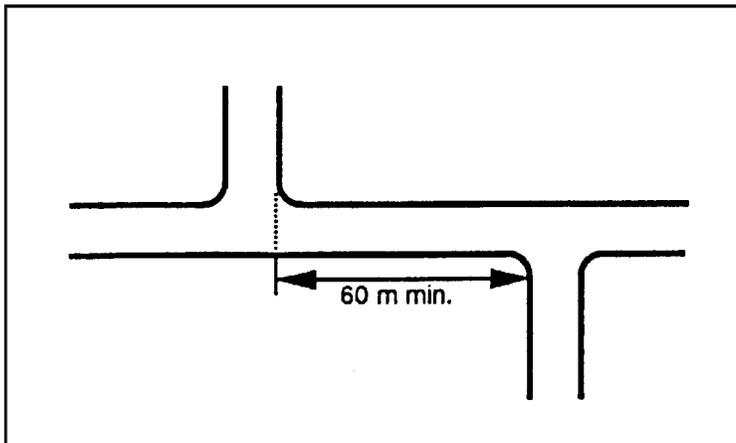
Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 185 m, ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 125 m : (voir la figure 4.2)

**Figure 4.2 : Intersection dans une courbe**



Les intersections doivent être à une distance minimale de 60 m les unes des autres, calculée à partir des lignes d'emprise les plus rapprochées. (Voir la figure 4.3)

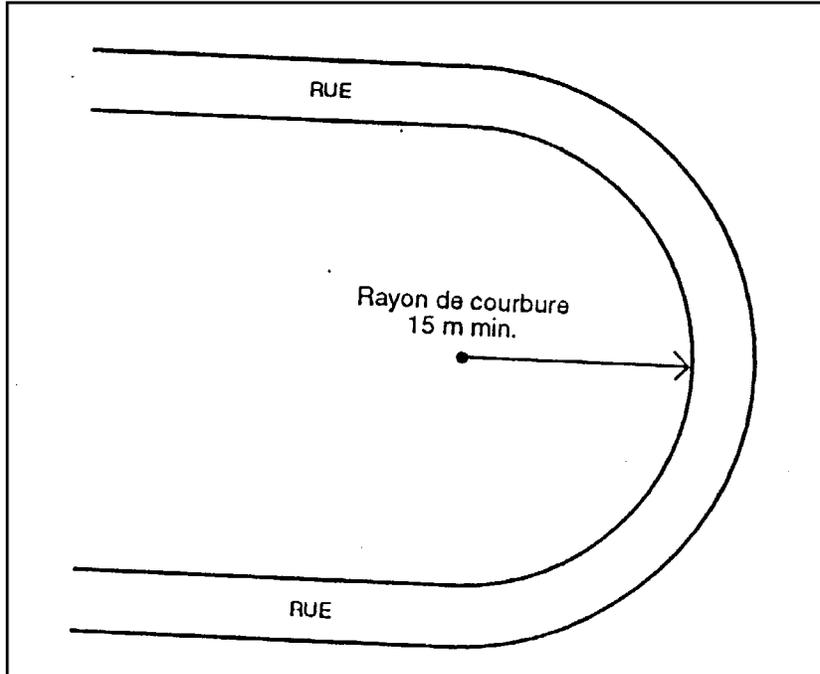
**Figure 4.3 : Distance entre les intersections**



## 4.5 LES COURBES

Le rayon intérieur d'une courbe d'une rue ne doit pas être inférieur à 15 m. (Voir la figure 4.4)

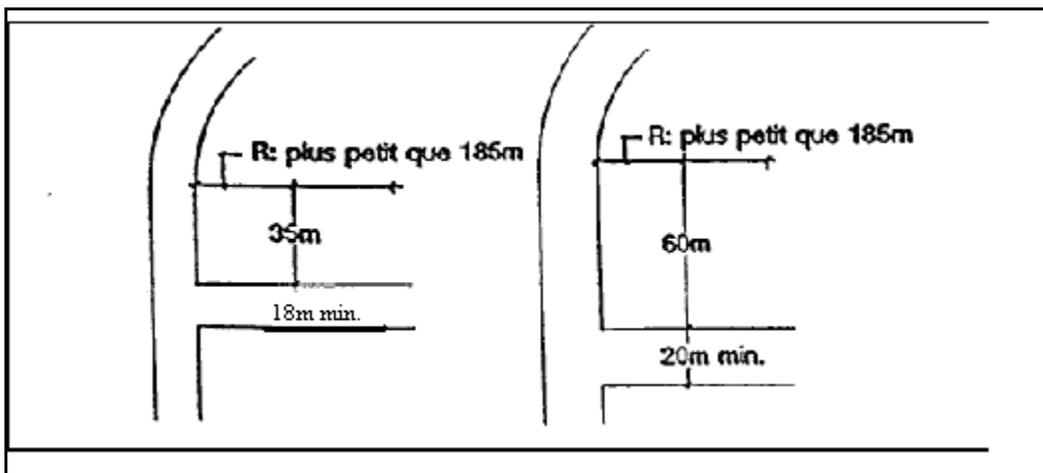
Figure 4.4 : Rayon d'une courbe



Lorsqu'une rue a une emprise de 20 m, une intersection ne doit pas être située à une distance inférieure à 60 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m. (Voir la figure 4.5)

Lorsqu'une rue a une emprise de 18 m, une intersection ne doit pas être située à une distance moindre que 35 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m. (Voir la figure 4.5)

Figure 4.5 : Distance d'une intersection et d'une courbe



## 4.6 CERCLE DE VIRAGE

Les rues en forme de cul-de-sac sont interdites sur le territoire de la municipalité. Celles-ci peuvent toutefois être prévues pour une rue locale, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief

ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture d'un autre type de rues. Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire.

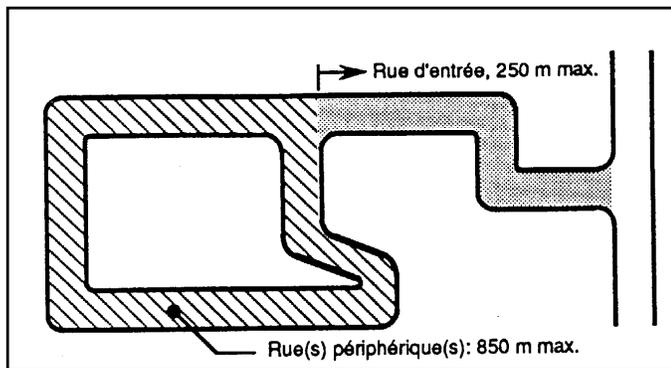
14-714 Ces rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 250 m, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 14 m.

## 4.7 TRACÉ EN TÊTE DE PIPE

Un tracé de rue en tête de pipe est celui dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue.

La longueur maximale de la rue d'entrée doit être de 250 m. (Voir la figure 4.7)

Figure 4.7 : Tracé en tête de pipe



La longueur maximale des rues périphériques à la rue d'entrée est de 850 mètres.

## 4.8 PISTES MULTIFONCTIONNELLES ET SENTIERS PIÉTONNIERS

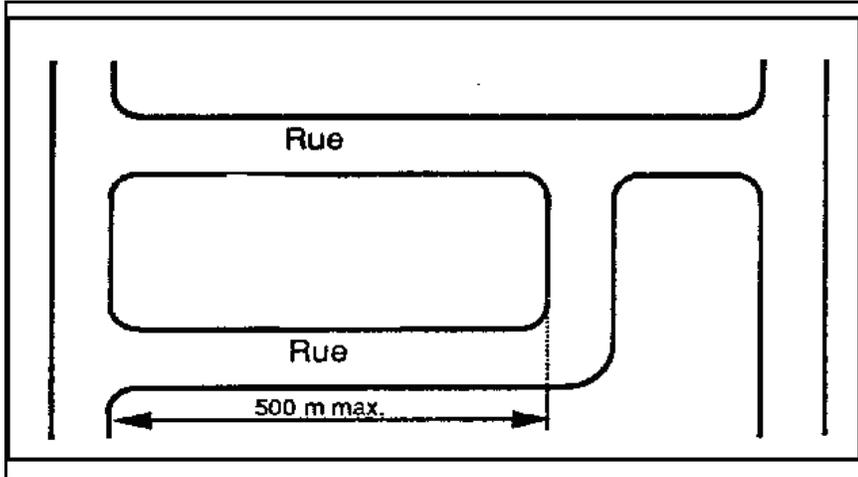
Sauf pour une piste destinée à être utilisée exclusivement par des piétons, tout terrain utilisé ou destiné à être utilisé pour l'aménagement d'une piste multifonctionnelle doit avoir une largeur minimale de 6 m. Tout terrain utilisé ou destiné à l'aménagement exclusivement d'un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 4 m. Lorsqu'il est nécessaire de traverser l'emprise d'une piste multifonctionnelle pour avoir accès à une rue à partir d'un terrain, il est permis d'aménager une voie d'accès traversant cette emprise. Il ne peut y avoir qu'une seule voie d'accès par terrain et la largeur de la voie d'accès ne peut excéder 5 m. Dans toute la mesure du possible, l'angle formé par la voie d'accès et la piste multifonctionnelle doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 20° est permise.

## 4.9 LES ÎLOTS

### 4.9.1 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 180 m, ni être supérieure à 500 m. (Voir la figure 4.8)

Figure 4.6 : Longueur d'un îlot



#### 4.9.2 Largeur des îlots

La largeur des îlots ceinturés par des rues et destinés à la construction d'habitations doit équivaloir à au moins 2 fois la norme prescrite par le présent règlement quant à la profondeur minimale des lots, et ce, afin de permettre l'adossement de 2 rangées de lots.

#### 4.9.3 Distance entre une nouvelle rue et une rue existante

La distance entre une nouvelle rue et la ligne arrière d'un lot déjà existant, et situé en bordure d'une rue existante doit être au moins égale à la norme prescrite par le présent règlement concernant la profondeur minimale des terrains.

18-826

#### 4.10 LOCALISATION D'UNE RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

Dans le cas où les dispositions du présent article s'appliquent de manière concomitante avec les dispositions relatives aux bassins versants des prises d'eau potable prescrites, la norme la plus sévère prévaut.

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de 45 m pour les secteurs qui sont desservis et de 60 m pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis du tout. Sont exemptes les voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Toutefois, dans la perspective d'un lotissement comportant des lots à construire, la distance entre la route et un plan d'eau peut être réduite à 30 m si et seulement si, des contraintes physiques particulières l'exigent (ex. : présence d'une falaise ou d'une voie ferrée, situation parcellaire).

Des cas exceptionnels peuvent exiger que la distance entre la route et le plan d'eau soit réduite, mais l'espace résiduel ne peut permettre aucun lotissement destiné à des constructions :

- La distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public;

- la distance peut être réduite à une profondeur imposée par des contraintes physiques particulières (ex. la présence d'une voie ferrée, falaise, état du parcellaire...);
- Dans le cas d'un parachèvement d'un réseau routier, la jonction doit s'effectuer à la même distance que les tronçons existants dans la mesure où des contraintes de géométrie de la route le justifient. En aucun cas la distance ne peut être inférieure à 15 m, pour la protection de la bande riveraine;
- Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance peut être réduite jusqu'à 15 m.

Les présentes normes ne s'appliquent pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (L.R.Q., A-18.1) et du Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public (D. 498-96, (1996) 128 G.O. II, 2750).

Enfin, tout projet routier qui est situé à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 m, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MDDELCC conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) ainsi que notamment la construction, la reconstruction, l'élargissement ou le redressement d'une route sur une distance de plus de 1 km à l'extérieur d'un périmètre urbain.

#### **4.11 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE**

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons ou autres espaces destinés à un usage public est interdite si elle ne rencontre pas les normes de dimension prévues au présent règlement.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue publique existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne rencontrerait pas les normes de dimension prescrites.

À moins que ce ne soit effectuer la mise aux normes d'une rue existante (par exemple, la création d'un cercle de virage ou un bouclage avec une autre rue existante), l'ouverture de nouvelles rues est strictement prohibée à l'extérieur du périmètre urbain.

#### **4.12 NORMES SPÉCIFIQUES À LA ZONE RB-115**

Dans cette zone, le tracé des rues privées apparaissant au projet de lotissement de la zone RB-115, tel qu'adopté par le conseil, constitue la norme réglementaire applicable.

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

#### 5.1 ORIENTATIONS DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle de 90° avec la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue.

#### 5.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac; selon la proximité de certains types de voies de circulation; selon la pente du terrain et enfin, selon certaines catégories de constructions ou d'usages. Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même objet, la norme la plus restrictive prévaut.

#### 18-826 5.3 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS SITUÉS A L'EXTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

Sous réserve des dispositions particulières, les terrains qui ne sont pas desservis ou qui sont partiellement desservis doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent au tableau 5.1.

**Tableau 5.1 : Superficie et dimensions pour les terrains non desservis ou partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain**

|                        | Lot non desservi     |                       | Lot partiellement desservi<br>(service d'aqueduc) |                       | Lot partiellement desservi<br>(service d'égout sanitaire)     |   |                       |
|------------------------|----------------------|-----------------------|---|-----------------------|---|---|-----------------------|
|                        | Périmètre urbain     | Hors périmètre Urbain | Périmètre urbain                                  | Hors périmètre urbain | Périmètre urbain (réseau d'égout municipal conforme à la LQE) | Périmètre urbain (réseau d'égout privé) | Hors périmètre Urbain |
| Superficie minimale    | 3 000 m <sup>2</sup> | 4 000 m <sup>2</sup>  | 1 500 m <sup>2</sup>                              | 2 000 m <sup>2</sup>  | 1 000 m <sup>2</sup>  | 1 500 m <sup>2</sup>                    | 1 500 m <sup>2</sup>  |
| Largeur avant minimale | 50 m                 | 50 m                  | 25 m  | 35 m                  | 20 m  | 25 m                                    | 30 m                  |
| Profondeur minimale    | 40 m                 | 40 m                  | 30 m  | 30 m                  | 30 m  | 30 m                                    | 30 m                  |

1. Pour les terrains adjacents à une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la largeur minimale peut être réduite à 35 mètres. Dans le cas d'un nouveau projet de lotissement, la *norme peut être réduite à 35 mètres dans la mesure où le territoire touché a fait l'objet d'une étude technique*. Cette étude comprend deux éléments.

**Le premier élément :** les zones où s'appliqueront ces nouvelles règles devront permettre l'application des exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 8) et devront être délimitées de façon à tenir compte des critères suivants : les lots doivent se situer hors de toute zone d'inondation (0 - 20 ans) reconnue dans le schéma d'aménagement et de développement et à l'extérieur des corridors riverains (300 m d'un lac, 100 m d'un cours d'eau);

**Le second élément :** les règles de lotissement à l'intérieur des zones délimitées devront tenir compte des résultats d'une étude des caractéristiques biophysiques du territoire attestant que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que l'évacuation et le traitement des eaux usées peuvent se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrain.

#### 18-826 5.4 NORMES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT EN BORDURE DES COURS D'EAU ET DES LACS

Les lots qui sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau 5.2. Les normes minimales de lotissement sont applicables pour tous les cours d'eau à débit régulier et à tous les lacs se trouvant sur le territoire de la MRC. Dans le cas de route perpendiculaire au cours d'eau ou lac, la profondeur du lot pourra être réduite si son alignement est parallèle à la rive et dans l'éventualité où la largeur

du lot sera assez grande pour assurer la protection de la rive. Dans ces cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

Par ailleurs, dans le cas d'une nouvelle section de route bouclant un réseau existant, la profondeur minimale d'un lot situé entre ladite section et le plan d'eau peut être diminuée à 60 m. Dans le cas d'une route existante en bordure d'un plan d'eau au moment de l'adoption du présent schéma, la profondeur minimale d'un lot peut correspondre à la distance entre l'emprise de la route et la ligne des hautes eaux, sans toutefois être inférieure à 30 m.

**Tableau 5.2 : Superficie et dimensions, en fonction de la pente, pour les lots situés à proximité d'un lac (300 m) ou d'un cours d'eau (100 m)**

|   | Pente moyenne du lot | Lot non desservi     | Lot partiellement desservi (aqueduc) | Lot partiellement desservi (égout) | Lot desservi         |
|---|----------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Superficie minimale                         | <16%                 | 4 000 m <sup>2</sup> | 2 000 m <sup>2</sup>                 | 2 000 m <sup>2</sup>               | 1 000 m <sup>2</sup> |
|   | ≥ 16 %               | 4 000 m <sup>2</sup> | 3 000 m <sup>2</sup>                 | 2 000 m <sup>2</sup>               | 1 500 m <sup>2</sup> |
| Largeur avant minimale                      | <16%                 | 50 m                 | 30 m                                 | 30 m                               | 25 m                 |
|   | ≥ 16 %               | 50 m                 | 30 m                                 | 30 m                               | 25 m                 |
| Largeur minimale à la rive (ou à l'arrière) | <16%                 | 35 m                 | 20 m                                 | 30 m                               | 20 m                 |
|   | ≥ 16 %               | 35 m                 | 30 m                                 | 30 m                               | 20 m                 |
| Profondeur moyenne minimale                 | <16%                 | 75 m                 | 75 m                                 | 60 m                               | 45 m                 |
|   | ≥ 16 %               | 75 m                 | 75 m                                 | 60 m                               | 45 m                 |

Toutefois des normes particulières s'appliquent pour les lots non riverains qui sont partiellement desservis, la largeur avant minimale est de 25 m, peu importe la pente, les autres normes minimales apparaissant au tableau 5.2 devant par ailleurs être conservées.

En cas de disparités entre le tableau 5.2 et le tableau 5.4, les normes prévues au tableau 5.4 s'appliquent.

## **5.5 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS À PROXIMITÉ DE CERTAINS TYPES DE VOIES DE CIRCULATION**

Lorsque le terrain à lotir est contigu à une des voies de circulation du tableau 5.3, la superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées au tableau 5.4.

**Tableau 5.3 : Voies de circulation**

| <b>Voies de circulation</b>   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Abrogé</i></li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Route Tewkesbury (dans les zones RUR-311 et RUR-312)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin du Moulin</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin des Belvédères</li> </ul>                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin Jacques-Cartier Nord</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin de la Scierie</li> </ul>                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin Jacques-Cartier Sud</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin des Pionniers</li> </ul>                                 |

**Tableau 5.4 : Superficie et dimensions, selon certaines voies de circulation**

| <b>Voie de circulation</b>                              | <b>Type de terrains selon les services</b> | <b>Frontage minimum (m)</b> | <b>Profondeur minimale (m)</b> | <b>Superficie minimale (m<sup>2</sup>)</b> |
|---|--|-----------------------------|--------------------------------|--|
| 1. Chemin du Moulin                                     | Non desservi                               | 75 m                        | 50 m                           | 6 000 m <sup>2</sup>                       |
| 2. Chemin Jacques-Cartier Nord                          | Non desservi                               | 75 m                        | 50 m                           | 6 000 m <sup>2</sup>                       |
| 3. Chemin Jacques-Cartier Sud                           | Non desservi                               | 75 m                        | 50 m                           | 6000 m <sup>2</sup>                        |
| 4. Route Tewkesbury (dans les zones RUR-311 et RUR-312) | Non desservi                               | 75 m                        | 50 m                           | 6 000 m <sup>2</sup>                       |
| 5. Chemin des Belvédères                                | Non desservi                               | 75 m                        | 50 m                           | 6 000 m <sup>2</sup>                       |
| 6. Chemin de la Scierie                                 | Non desservi                               | 75 m                        | 50 m                           | 6 000 m <sup>2</sup>                       |
| 7. Chemin des Pionniers                                 | Non desservi                               | 75 m                        | 50 m                           | 6 000 m <sup>2</sup>                       |

## 5.6 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS SELON CERTAINES CLASSES D'USAGES ET CERTAINES ZONES

La superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées par classes d'usages, tel qu'indiqué au tableau suivant :

11-642 **Tableau 5.5 Superficie et dimensions des terrains selon certaines classes d'usages**

17-788

| Classe d'usages  | Type de terrains selon les services | Frontage minimum (m) | Profondeur minimale (m) | Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) |
|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Habitation unifamiliale isolée                             | 1. Desservi                         | 20m                  | 30 m                    | 1 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Habitation unifamiliale jumelée                            | 1. Desservi                         | 15 m                 | 30 m                    | 600 m <sup>2</sup>                    |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Habitation unifamiliale contiguë                           | 1. Desservi                         | 6,1 m                | 30 m                    | 250 m <sup>2</sup>                    |
|  | 2. Partiellement desservi           | N/A                  | N/A                     | N/A                                   |
|  | 3. Non desservi                     | N/A                  | N/A                     | N/A                                   |
| Habitation bifamiliale isolée                              | 1. Desservi                         | 30 m                 | 30 m                    | 1 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Habitation trifamiliale isolée                             | 1. Desservi                         | 30 m                 | 30 m                    | 1 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Habitation multifamiliale                                  | 1. Desservi                         | 30 m                 | 30 m                    | 1 200 m <sup>2</sup>                  |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Habitation collective                                      | 1. Desservi                         | 30 m                 | 30 m                    | 1 200 m <sup>2</sup>                  |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Maison mobile  | 1. Desservi                         | 22 m                 | 30 m                    | 750 m <sup>2</sup>                    |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Industrie des nouvelles technologies et Industrie générale | 1. Desservi                         | 25 m                 | 30 m                    | 750 m <sup>2</sup>                    |
|  | 2. Partiellement desservi           | 30 m                 | 50 m                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  |
|  | 3. Non desservi                     | 50 m                 | 50 m                    | 4 000 m <sup>2</sup>                  |
| Usages du groupe forestier, sauf pour la zone F-308        | 1. Desservi                         | 150 m                | 150 m                   | 200 000 m <sup>2</sup>                |
|  | 2. Partiellement desservi           | 150 m                | 150 m                   | 200 000 m <sup>2</sup>                |
|  | 3. Non desservi                     | 150 m                | 150 m                   | 200 000 m <sup>2</sup>                |

En cas de disparités entre le tableau et le tableau 5.5, à l'exception de ce qui prévaut au présent article pour les usages du groupe forestier, les normes prévues au tableau 5.1 s'appliquent.

22-918 Malgré ce qui précède, la superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées pour certaines zones, tel qu'indiqué au tableau suivant :

**Tableau 5.6 Superficie et dimensions des terrains applicables à certaines zones**

| Zones  | Frontage minimum (m) | Profondeur minimale (m) | Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| RT-301, RT-302,<br>RT-405, RT-413<br>et RT-532 | 400 m                | 100 m                   | 40 000 m <sup>2</sup><br>(4 hectares) |

## 5.7 ASSOULISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT

18-826 Dans le cas particulier d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur avant peut être mesurée à l'endroit où l'implantation d'une construction est prévue (marge de recul avant).

## 11-642 5.8 CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT

### 5.8.1 Emplacement utilisé à des fins d'utilité publique

18-826 Les normes de lotissement prescrites aux articles 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 et 5.6 ne s'appliquent pas dans le cas d'un lot ou d'un terrain qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

### 18-826 5.8.2 Exceptions spécifiques

Des cas d'exceptions aux normes de lotissement prescrites aux articles 5.3 et 5.4 s'appliquent de manière à autoriser une opération cadastrale même si les normes minimales ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

- Dans le cadre des privilèges reconnus par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);
- Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique;
- Dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant à l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau;
- Lorsqu'une opération cadastrale vise à modifier un lot dérogatoire ou un terrain dérogatoire protégé par droits acquis dans les situations suivantes :
  - L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
  - L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie,

largeur ou profondeur) du lot ou du terrain;

- L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.
- Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'un bâtiment rendue nécessaire 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, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;
- Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'une partie d'un terrain devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au-dessous de celui-ci;
- Dans le cas d'un terrain constituant le résidu d'un terrain, mais qui ne peut être destiné à des constructions :
  - Dont une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;
  - Qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale;
  - L'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, 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.

18-826 **5.8.3 Supprimé**

18-826 **5.8.4 Supprimé**

18-826 **5.9 LOTISSEMENT SUR DES TERRAINS À FORTES PENTES**

### **5.9.1 Terrains situés à l'extérieur des bassins versants des prises d'eau situées dans le lac Saint-Joseph et les rivières Saint-Charles et Montmorency illustrés à l'annexe 10 du règlement de zonage # 09-591**

Sur un terrain où l'on retrouve un secteur de forte pente, aucun lotissement ne peut être réalisé sauf si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le terrain doit présenter un plateau constructible dont la pente naturelle est inférieure à 30 % (sous réserve d'un talus qui n'est pas un secteur de forte pente) et dont la superficie permet l'implantation du bâtiment principal et de l'installation septique ;
2. La superficie minimale du terrain est portée à 5 000 mètres carrés.

### **5.10 LOTISSEMENT SUR UN TERRAIN OÙ IL Y A PRÉSENCE D'UN MILIEU HUMIDE**

Lorsqu'il y a présence d'un milieu humide sur un terrain à lotir, la superficie du milieu humide doit être exclue de la superficie minimale exigée en vertu du présent règlement.



## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

#### 6.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

##### 6.1.1 Définition d'un lot dérogoaire

Un lot dérogoaire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes au présent règlement.

##### 6.1.2 Existence de droits acquis pour un lot dérogoaire

Un lot dérogoaire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

##### 6.1.3 Agrandissement d'un lot dérogoaire

Un lot dérogoaire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot, ni n'aggrave une dérogoaire existante à l'égard des dimensions du lot. Un lot dérogoaire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

##### 6.1.4 Droit au cadastre d'un terrain vacant

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

1. Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date ;
2. La superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les prescriptions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé ;
3. Pour un terrain compris dans un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, un seul lot résulte de l'opération cadastrale ;
4. Sauf pour un terrain visé à l'alinéa précédent, 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.

##### 6.1.5 Droit au cadastre d'un terrain

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

1. À cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis ;
2. Pour un terrain compris dans un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, un seul lot résulte de l'opération cadastrale ;
3. Sauf pour un terrain visé à l'alinéa précédent, 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 2 avril 1984.

#### **6.1.6 Privilège au cadastre suite à une acquisition pour une utilité publique ou une route**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou de route par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

1. Immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux prescriptions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 6.1.4 ou 6.1.5;
2. Pour un terrain compris dans un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, un seul lot résulte de l'opération cadastrale ;
3. Sauf pour un terrain visé à l'alinéa précédent, 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.

## **CHAPITRE 7**

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **7.1 ABROGATION DE RÈGLEMENT**

Le présent règlement abroge et remplace le Règlement de lotissement numéro 309 ainsi que tous ses amendements. Toutes les dispositions des règlements antérieurs de la municipalité, incompatibles avec le présent règlement, sont abrogées par ce dernier.

#### **7.2 DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

L'abrogation de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées, et ce, malgré l'abrogation.

#### **7.3 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury, ce 10e jour du mois de mai 2010.

---

Robert Miller, maire

---

Michel Chatigny, secrétaire-trésorier