

**MUNICIPALITÉ DE
SAINT-BONIFACE-DE-SHAWINIGAN**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NO. 338
EN VIGUEUR LE 8 MAI 2000

Modifications

~~R. 338-01-01 (pas de certificat de conformité émis)~~
R. 338-1 en vigueur au 29 novembre 2005
R. 338-2010-01 en vigueur au 21 juillet 2010
R. 338-2011-01 en vigueur au 28 avril 2011
R. 338-2012-01 en vigueur au 16 juillet 2012
R. 508 en vigueur au 21 mai 2020
R.524 en vigueur au 20 avril 2021
R. 528 en vigueur au 10 septembre 2021
R. 541 en vigueur au 14 juillet 2022

(Version codifiée à jour au 17 août 2022)

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la Municipalité de Saint-Boniface et porte le numéro 338.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 115 et 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Il comprend les conditions relatives à l'approbation des opérations cadastrales et les dispositions relatives aux terrains et au tracé des rues.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Boniface.

1.4 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.5 Amendement des règlements antérieurs

Tous les règlements et/ou articles de règlement adoptés antérieurement au présent règlement et portant sur un ou plusieurs objets cités au présent règlement sont amendés en les remplaçant par les dispositions du présent règlement.

Ces amendements n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants, avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.6 Invalidité partielle

Le Conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, chapitre par chapitre,

section par section et également article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectée par de telles décisions et continueront de s'appliquer.

1.7 Documents d'accompagnement

Les figures, croquis, graphiques, grilles, tableaux inclus dans le présent règlement de même que les annexes, plans et cartes dûment identifiés en font partie intégrante.

1.8 Plan d'affectation, de zonage et zones de contraintes

Le plan des affectations du sol annexé au Règlement sur le plan d'urbanisme, le plan de zonage annexé au Règlement de zonage, la carte des zones inondables annexée au Règlement de zonage, la carte des zones à risques de glissement de terrain annexée au Règlement de zonage et la carte des prises d'eau potable municipales annexée au Règlement de zonage font partie intégrante du présent règlement.

Modification, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

1.9 Permanence des normes

Aucune opération cadastrale ou morcellement de lot fait par aliénation ne peut avoir pour effet de rendre un lot ou terrain ou l'implantation d'une construction non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation existante.

1.10 Effet de l'émission du permis de lotissement

L'émission d'un permis de lotissement ainsi que l'approbation de l'avant-projet l'accompagnant ne constituent pas pour la Municipalité l'obligation d'accepter la cession à la Municipalité des rues ou des terrains proposés, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile, ni d'installer ou d'approuver les services d'égout et d'aqueduc, ni d'émettre un permis de construction ou certificat d'autorisation quelconque.

1.11 Permis de lotissement et droits acquis

En aucun cas, l'approbation d'une opération cadastrale par la Municipalité ne constitue un droit acquis pour l'utilisation et l'occupation dérogatoire d'un terrain ou, pour la construction, l'implantation et l'occupation dérogatoire d'un bâtiment ou de toute construction.

1.12 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux délais et dispositions prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES DU RÈGLEMENT ADMINISTRATIF

2.1 Dispositions interprétatives

Les articles 2.1 à 2.6 de la section 2 et l'annexe A (Terminologie) du Règlement administratif no. 336 incluant ses modifications font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

2.2 Application des règlements

Les articles 3.1 à 3.4 de la section 3 du Règlement administratif no. 336 incluant ses modifications font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

2.3 Infractions, recours et sanctions

Les articles 4.1 à 4.8 de la section 4 du Règlement administratif no. 336 font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

2.4 Permis de lotissement

Les articles 6.1 à 6.7 de la section 6 du Règlement administratif no. 336 font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

SECTION 3 CONDITIONS RELATIVES À L'APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES

3.1 Conditions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

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

- *Cède gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 5 % de la superficie totale de l'ensemble des nouveaux lots à bâtir, compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel;*
- *Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 5 % de la valeur de l'ensemble des nouveaux lots à bâtir, à l'exception des rues, compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;*
- *Cède gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des nouveaux lots à bâtir dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La superficie du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 5 % de la superficie et de la valeur, respectivement, de l'ensemble des nouveaux lots à bâtir, compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.*

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 3.1 peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Le ou les terrains visés à l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Municipalité.

Pour l'établissement de la valeur au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité;

- *Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe a), une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du*

rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., ch. F-2.1);

- À défaut de rencontrer les conditions énumérées plus haut, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
- 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 cadre d'un projet par phase ou non. Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

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

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relativement à la cession de terrain pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espaces naturels :

1. une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
3. un terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;
4. une subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
5. une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
6. à l'identification cadastrale d'un immeuble, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ; à condition qu'il n'y ait aucune modification dans les dimensions du terrain et qu'il y ait déjà un bâtiment principal d'érigé sur ledit terrain;
7. à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
8. à une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
9. à une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquiert;
10. aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique ou une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Municipalité;
11. lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;
12. pour une approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale comprenant seulement un ou deux lots et ne créant aucune nouvelle rue ou prolongement d'une rue existante;
13. pour la surface résiduelle du lotissement d'un projet par phase.

Aux fins du présent article, il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un paiement d'une somme compensatoire.

Modification, Règlement 338-2011-01, en vigueur le 28 avril 2011

Modification, Règlement 528, en vigueur le 10 septembre 2021

3.2 Conditions relatives à la cession des rues et autres portions de terrain à la Municipalité

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

Le propriétaire du terrain visé au plan doit s'engager par écrit, dans une lettre adressée au Conseil municipal et enregistrée au procès-verbal d'une réunion municipale du Conseil, à céder gratuitement ou vendre pour une valeur nominale à la Municipalité l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques, ou les passages pour piétons, servitudes, droits de passage ou toute autre portion de terrain cédée à la Municipalité apparaissant au plan de l'avant-projet de lotissement.

La Municipalité n'est pas tenue d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.3 Conditions relatives au tracé projeté des voies de circulation

Abrogé, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

3.4 Conditions relatives à la cession des rues privées existantes

L'acceptation par la Municipalité des rues privées existantes (municipalisation) à l'entrée en vigueur du présent règlement, et qui ne rencontrent pas les normes de lotissement applicables aux voies de circulation, est soumis aux conditions suivantes:

- . La demande de cession à la Municipalité doit être approuvée par la majorité des propriétaires riverains;
- . Ces propriétaires doivent s'engager par acte notarié à céder pour la somme minimale de un (1) dollar la portion de terrain nécessaire pour la municipalisation de cette rue, et ce, sans autre dédommagement pour tous travaux effectués ou à être effectués par le propriétaire suite à cette cession;

- . La largeur minimale de l'emprise de cette rue peut être réduite jusqu'à dix (10) mètres, lorsqu'il est physiquement impossible d'obtenir une emprise supérieure;
- . La Municipalité peut exiger des propriétaires riverains qu'ils s'engagent, par acte notarié, à consentir à la Municipalité une servitude d'accès et de non-responsabilité pour tous travaux de construction et d'entretien faits par la Municipalité. Cette servitude peut s'étendre, sur un ou chacun des deux côtés adjacents à la rue, à l'extérieur de l'emprise cédée;
- . Cette rue doit être cadastrée;
- . La Municipalité pourra exiger des propriétaires qu'ils accomplissent à leurs frais, les travaux nécessaires pour rencontrer les normes de construction du règlement municipal portant sur cet objet;
- . La Municipalité pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi pour s'approprier les parties de terrains nécessaires à la municipalisation de cette rue;
- . La Municipalité n'est pas tenue d'accepter la cession des rues privées, même si les conditions du présent article sont remplies.

Modification, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

3.5 Conditions préalables à un projet intégré

La Municipalité pourra exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

3.6 Nouvelles rues, routes ou chemin en affectation forestière

À l'intérieur de l'affectation forestière, l'ouverture de nouvelles rues, routes ou chemin, qu'il soit public ou privé est prohibé, sauf dans les cas suivants :

- Pour permettre l'accès à un projet existant ou projeté autorisé par la municipalité et conforme à la réglementation;
- Pour permettre la connexion de rues, routes ou chemins existant reconnus par la municipalité pour des fins de sécurité ou de facilité d'accès au réseau;
- Pour rendre conforme une rue, route ou chemin existant non conforme et reconnu par la municipalité;
- Pour compléter l'aménagement d'une rue, route ou chemin situé à l'intérieur d'une autre affectation pour laquelle un empiètement en affectation forestière est nécessaire afin de

rendre le projet conforme à la réglementation.

Dans tous les cas, aucun permis de construction ne pourra être émis pour un terrain situé en bordure d'une rue, route ou chemin qui n'existait pas avant le 20 décembre 2002 dans l'affectation forestière.

Modification, Règlement 524, en vigueur le 20 juin 2021

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

SECTION 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1 Application des normes

Les normes de lotissement des terrains édictées dans le présent chapitre s'appliquent dans toutes les zones indiquées au Règlement de zonage.

Les normes se rapportant aux dimensions, à la superficie et aux droits acquis des terrains s'appliquent pour la création de terrains où une construction est, sera ou pourrait être érigée.

Ces normes s'appliquent pour l'ensemble d'un terrain appartenant à un même propriétaire. Lorsqu'un propriétaire possède plusieurs lots, parties de lot ou résidus de terrains contigus, ceux-ci doivent former un tout afin de rencontrer les normes de superficie et de dimensions des terrains.

4.2 Normes par catégorie d'usage

Sauf pour les terrains desservis où les normes de lotissement sont spécifiées par type d'usages, les normes minimales de dimensions et superficie édictées dans le présent chapitre s'appliquent pour tout terrain destiné à être occupé par une habitation unifamiliale isolée ou jumelée de 6 chambres à coucher ou moins.

Le lotissement de terrain destiné à être occupé par tout autre type de construction non spécifié devra tenir compte des dispositions de toute loi ou tout règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées, aux espaces de stationnement et aires d'agrément requis, aux marges de recul, au coefficient d'occupation au sol, aux zones tampons applicables et à toute autre prescription du règlement de zonage se rapportant à l'occupation et à l'aménagement des terrains.

Ainsi, les dimensions et superficies exigées pour chacun des nouveaux usages pourront être supérieures à celles prescrites dans le présent règlement, sans jamais y être inférieures, sauf pour les usages d'équipements et infrastructures publics.

4.3 Droits acquis sur les terrains dérogatoires existants

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 décembre 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés 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 d'un règlement de lotissement, si toutes les conditions suivantes sont respectées:

. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date sur le territoire de la municipalité;

. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.4 Droits acquis sur les terrains dérogatoires construits

Un permis de lotissement 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, si toutes les conditions suivantes sont respectées:

. Le 22 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

. À cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis.

. 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 présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

Modification, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

4.5 Droits acquis sur les terrains expropriés

Un permis de lotissement 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, si toutes les conditions suivantes sont respectées:

. 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.

. Immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.3 et 4.4 précédents.

. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.6 Agrandissement d'un lot ou terrain dérogatoire

Un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi à la condition que cet agrandissement ne rende pas un autre lot ou terrain dérogatoire ou n'en augmente la dérogation sur les propriétés adjacentes.

4.7 Perte de droits acquis

Tout terrain ou lot qui a fait l'objet d'un morcellement par aliénation depuis le 22 décembre 1983 et qui, suite à ce morcellement, ne rencontrait plus les normes de lotissement en vigueur à cette date, perd tout droit acquis et ne peut faire l'objet d'un projet de lotissement pour la création d'un terrain bâtissable.

4.8 Respect des normes relatives à la protection de l'environnement

L'approbation d'une opération cadastrale ne constitue en aucun cas pour la Municipalité l'obligation d'émettre un permis de construction. Les exigences de toute loi ou règlement en matière d'environnement et notamment le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, doivent être respectées.

4.9 Terrain desservi par l'aqueduc

Abrogé, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

4.10 Terrain desservi par un égout

Abrogé, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

4.11 Terrain desservi par une rue

Abrogé, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

4.12 Terrain dans la zone riveraine

Un terrain est considéré dans la zone riveraine lorsqu'il se situe en tout ou en partie à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau.

4.13 Terrain d'angle et terrain transversal

Dans le cas d'un terrain d'angle, la largeur mesurée sur la ligne avant s'applique pour un seul des côtés adjacents à la rue.

Dans le cas d'un terrain transversal, la largeur mesurée sur la ligne avant s'applique sur les deux côtés adjacents à la rue.

4.14 Orientation des terrains

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de respecter les superficies minimales, de dégager des perspectives, ces lignes latérales pourront être obliques sans être inférieur à 75 ° ou supérieur à 105 °.

4.15 Servitudes pour services publics

Pour le réseau d'alimentation en électricité et les lignes téléphoniques, il doit être prévu des espaces d'au moins 1,5 mètre de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains dans les secteurs où la Municipalité le juge nécessaire.

4.16 Drainage

Le requérant doit installer, à ses frais, des installations de drainage selon les exigences de la Municipalité si, dans l'opinion de celle-ci, ces installations doivent faciliter la durée et l'entretien des chaussées.

4.17 Sentiers pour piétons

Il est loisible à la Municipalité d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimum de 3 mètres partout où elle le juge nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux rues voisines, aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

4.18 Opération cadastrale prohibée

À l'exception des terrains bénéficiant de droits acquis, toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée, si l'opération cadastrale a pour effet d'éliminer un lot desservi ou partiellement desservi, constructible en vertu de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité.

Modification, Règlement 508, en vigueur le 21 mai 2020

SECTION 5 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS

5.1 Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout

Sous réserve de l'article 5.4, les normes minimales suivantes s'appliquent pour le lotissement de tout terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout.

Superficie et dimensions des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout

TYPE D'USAGES	TERRAIN INTÉRIEUR OU TRANSVERSAL			TERRAIN D'ANGLE		
	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur	Profondeur	Superficie
Unifamiliale isolée	15 m	28 m	420 m ²	20 m	30 m	600 m ²
Unifamiliale jumelée et en rangée (mitoyenne sur 1 côté)	12 m	30 m	360 m ²	15 m	30 m	450 m ²
Unifamiliale en rangée (mitoyenne sur 2 côtés)	7 m	30 m	210 m ²	-	-	-
Bifamiliales et trifamiliales isolées	20 m	30 m	600 m ²	25 m	30 m	750 m ²
<i>Bifamiliales et trifamiliales jumelées et en rangée</i>	<i>25 m</i>	<i>30 m</i>	<i>700 m²</i>	<i>30 m</i>	<i>30 m</i>	<i>850 m²</i>
Multifamiliales 4 logements et +	30 m	30 m	900 m ²	30 m	30 m	900 m ²
Maisons mobiles	15 m	20 m	420 m ²	20 m	28 m	560 m ²
Autres bâtiments principaux	25 m	30 m	900 m ²	30 m	30 m	900 m ²
Zone riveraine * (tous bâtiments)	25 m	45 m	1125 m ²	30 m	45 m	1350 m ²

Modification, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

* Dans la zone riveraine, les dimensions et superficies minimales indiquées s'appliquent à tout terrain entièrement situé, en tout ou en partie, à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau

5.2 Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout)

Sous réserve de l'article 5.4, les normes minimales suivantes s'appliquent pour le lotissement de tout terrain desservi par l'aqueduc ou par l'égout.

Superficie et dimensions des terrains desservis par l'aqueduc ou par l'égout

SUPERFICIE ET DIMENSIONS	ZONE RIVERAINE *	HORS ZONE RIVERAINE
Largeur minimale de la ligne avant	30m	25m
Largeur minimale de la ligne de rivage	25m	n/a
Profondeur minimale	60m	40m
Superficie minimale	2 000m ²	1 500m ²

* voir note au bas du tableau 5.1

5.3 Terrain non desservi

Sous réserve de l'article 5.4, les normes minimales suivantes s'appliquent pour le lotissement de tout terrain non desservi par l'aqueduc et par l'égout.

Superficie et dimensions des terrains non desservis par l'aqueduc et par l'égout

SUPERFICIE ET DIMENSIONS	ZONE RIVERAINE *	HORS ZONE RIVERAINE
Largeur minimale de la ligne avant	50m	50m
Largeur minimale de la ligne de rivage	40m	n/a
Profondeur minimale	75m	n/a
Superficie minimale	4 000m ²	3 000m ²

* voir note au bas du tableau 5.1

5.4 Terrain en zone à risques de glissement de terrain

Nonobstant les articles 5.1 à 5.3, dans toutes les zones à risques de glissement de terrain, les normes minimales suivantes s'appliquent pour le lotissement de tout terrain

Superficie et dimensions des terrains dans les zones à risques de glissement de terrain

SUPERFICIE ET DIMENSIONS	ZONES À FAIBLES RISQUES	ZONES À RISQUES MOYENS	ZONES À RISQUES ÉLEVÉS
Largeur moyenne minimale	50 m	50 m	Aucune opération cadastrale et aucun morcellement de terrain fait par aliénation
Profondeur minimale	75m	75m	
Superficie minimale	4 000m ²	4 000m ²	

5.5 Terrain situé en bordure du réseau routier supérieur (à l'extérieur du périmètre d'urbanisation)

Les normes minimales suivantes s'appliquent pour le lotissement de tout terrain, situés en bordure du réseau routier supérieur et qui ne sont pas compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

- Largeur minimale des terrains situés en bordure d'une route nationale : 100 m
- Largeur minimale des terrains situés en bordure d'une route régionale ou collectrice : 85 m

En cas de contradiction avec les normes de lotissement édictées au présent règlement, la norme la plus restrictive s'applique.

Les terrains bénéficiant d'un droits acquis en vertu des articles 101, 103, 105 ainsi que des articles 40 et 31.3 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ainsi que les terrains inclus dans un secteur mixte de l'affectation agricole, sont exemptés de l'application des normes minimales de lotissement en bordure du réseau routier supérieur non compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation telles que prescrites au présent article. Cependant, le morcellement de ces lots devra respecter les normes minimales de lotissement du présent règlement et favoriser, lorsque possible, l'aménagement d'accès contigus ou conjoints au réseau routier supérieur. Par accès contigus, on entend une distance minimale de 5 mètres entre les accès.

Ajout, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

5.6 Superficie minimale requise pour les terrains localisés dans l'aire d'affectation agroforestière

Un terrain localisé à l'intérieur de l'aire d'affectation agroforestière identifiée au plan d'urbanisme et destiné à accueillir une résidence doit avoir une superficie minimale de 5 hectares lorsque localisé à l'intérieur d'une aire d'affectation agricole de type 1 et de 10 hectares lorsque localisé à l'intérieur d'aire d'affectation agroforestière de type 2. De plus, des dispositions particulières sont édictées au Règlement de zonage.

Ajout, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

Modification, Règlement 338-2012-01, en vigueur le 16 juillet 2012

SECTION 6 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES MINIMALES

6.1 Assouplissement général

À l'extérieur des zones riveraines, pour tenir compte de certaines situations particulières ne permettant pas de rencontrer les normes minimales requises et par le fait même pouvant empêcher une opération cadastrale, la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite à:

- . lot non desservi: 45 mètres
- . lot desservi par l'aqueduc: 22,5 mètres
- . lot desservi par l'égout: 20 mètres

6.2 Zone riveraine

À l'intérieur d'une zone riveraine, pour tenir compte de certaines situations particulières ne permettant pas de rencontrer les normes minimales requises et par le fait même pouvant empêcher une opération cadastrale, la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite à:

- . lot non desservi: 45 mètres
- . lot non directement riverain
partiellement desservi: 25 mètres

6.3 Profondeur des terrains

La profondeur de tout terrain (dans une zone riveraine ou non) peut être réduite de 50% seulement si les conditions physiques locales, telles l'existence préalable de la rue, d'un autre terrain ou d'un obstacle topographique, l'exigent.

6.4 Terrains situés sur le côté extérieur d'une courbe

Dans le cas de terrains desservis par l'aqueduc et l'égout et situés sur le côté extérieur d'une courbe, la largeur minimale mesurée sur la ligne avant du terrain pourra être réduite jusqu'à 50%, pourvu que cette largeur soit augmentée vers la ligne arrière du terrain, de façon à respecter la norme de superficie minimale applicable à ce terrain.

CHAPITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

SECTION 7 NORMES D'AMÉNAGEMENT DES NOUVELLES RUES

7.1 Application des normes

Les normes édictées dans le présent chapitre s'appliquent à toute nouvelle rue publique ou privée située sur le territoire de la Municipalité.

7.2 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage et exposé aux inondations, aux éboulis ou aux affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique. Le tracé des rues doit permettre l'évacuation économique des eaux et des égouts.

7.3 Tracé des rues en fonction de la topographie, des plans d'eau, des boisés et des vents dominants

La pente de toute voie principale ou voie collectrice ne doit pas être inférieure à 1%, ni supérieure à 7%. Dans les rues résidentielles, la pente ne doit pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 7%.

De façon générale, dans les secteurs où la topographie est accidentée (supérieure à 8%), les rues devront privilégier un tracé perpendiculaire à la pente.

En bordure des lacs et cours d'eau, y compris les lacs artificiels, le niveau des réseaux d'aqueduc et d'égout ne devra en aucun temps être inférieur à la limite atteinte par les hautes eaux.

Le tracé des rues doit également éviter les espaces boisés à valeur esthétique et/ou écologique. Les propriétaires doivent déboiser l'assiette future des rues proposées, c'est-à-dire abattre les arbres et arbustes et voir à transporter hors des lieux toutes les autres matières provenant dudit déboisement dans un lieu approuvé par la municipalité.

L'orientation des rues sera axée le plus possible dans le sens des vents dominants en maximisant l'exposition au soleil pour les bâtiments à construire.

Modification, Règlement 338-1, en vigueur le 29 novembre 2005

7.4 Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre une rue et une ligne de rivage d'un cours d'eau ou d'un lac, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, doit être:

- . pour les secteurs desservis par les 2 services, l'aqueduc et l'égout : 45 mètres
- . pour les secteurs desservis par un seul service, l'aqueduc ou l'égout: 60 mètres;
- . pour les secteurs non desservis par l'aqueduc et l'égout: 75 mètres.

Cette distance minimum pourra être réduite de 50% lorsque la topographie particulière du terrain l'exige, ou dans le cas de raccordement à une rue déjà existante. Toutefois, dans ces deux cas, la distance minimale prescrite devra être atteinte sur la plus courte distance possible passé le raccordement ou l'obstacle topographique.

7.5 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne peut être inférieure à 100 mètres ni supérieure à 500 mètres. Pour une distance supérieure à 350 mètres, un sentier pour piétons d'un minimum de 3 mètres de largeur doit être prévu, vers le milieu de l'îlot, pour donner un accès direct aux rues voisines.

7.6 Largeur d'un îlot

La largeur minimale d'un îlot doit être équivalente au double de la profondeur minimale des lots exigée dans le secteur visé.

7.7 Pente des rues

La pente de toute rue ne devra pas être inférieure à 0.5%.

La pente de toute rue ne devra pas être supérieure à 7%, sauf dans un rayon de 3.5 mètres d'une intersection où elle devra être inférieure à 5%.

Modification, Règlement 338-1, en vigueur le 29 novembre 2005

7.8 Emprises des rues

L'emprise des rues du réseau routier local doit avoir un minimum de 15 mètres, tandis que les routes du réseau routier supérieur doivent avoir une emprise d'un minimum de 16,76 mètres. »

Modification, Règlement 337-2022-01, en vigueur le 14 juillet 2022

7.9 Aménagement des intersections

Les intersection et virages devront être en tous points conformes aux standards et normes en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être observées:

- . Il faut éviter, autant que possible, l'intersection de plus de deux rues. D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de T. Tout carrefour doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 15 degrés. Cet alignement doit être maintenu sur une distance de 30 mètres mesuré à partir du centre de l'intersection.
- . A moins de conditions exceptionnelles, les intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres, calculée entre les limites de l'emprise.
- . Afin de faciliter la circulation, les coins de rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur de 6 mètres.
- . Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.
- . Il ne doit pas y avoir de courbes de rayon intérieur inférieur à 90 mètres à moins de 30 mètres d'une intersection.
- . Toute intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres minimum.

7.10 Corridor routier

Nonobstant l'article 7.9, la distance minimale entre 2 intersections de rues à la route 153 doit être de 300 mètres à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. *De plus, la distance minimale entre 2 intersections de rues à l'autoroute 55 doit être de 450 mètres.*

L'angle d'intersection de ces rues doit être entre 80° et 90° degrés.

Modification, Règlement 338-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010

7.11 Rue sans issue

Dans le réseau des rues locales, on pourra aménager une rue sans issue (cul-de-sac) lorsque la forme et l'aménagement rationnel du terrain l'oblige.

La longueur d'une rue sans issue mesurée jusqu'au cercle de virage ne doit pas être supérieure à 107 mètres. Toutefois, cette distance peut être augmentée s'il est prévu un chemion piétonnier d'une largeur minimale de 3 mètres. Cependant, dans une zone résidentielle de faible densité (unifamiliale isolée) avec ou sans service, la longueur d'une rue sans issue peut être portée à 600 mètres.

Toute rue sans issue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise doit être de 36 mètres minimum.

7.12 Ouverture et prolongation d'une rue en zone résidentielle

Le prolongement d'une rue ou l'ouverture d'une nouvelle rue s'effectuera sur une distance maximale de 300 mètres à chacune des phases de son développement. Pour pouvoir prolonger une rue dont le développement est déjà amorcé, l'avancement de ce dernier devra être réalisé à au moins 60% avant de poursuivre les travaux. Dans ce cas, la tranche de 300 mètres, déjà partiellement réalisée, pourra être, au maximum, doublée si la longueur totale du développement projetée n'excède pas 600 mètres; cette condition permettant la réalisation des travaux en une seule étape finale.

7.13 Conditions préalables à l'ouverture de rues

Toute personne ayant un permis de lotissement pour un lotissement dans lequel une rue ou tronçon de rue est prévu doit, avant de procéder à des travaux d'infrastructures, aviser par écrit l'inspecteur de son intention d'effectuer ces travaux et de la date prévue pour leur exécution.

Sur réception de cet avis, l'inspecteur étudie la requête et demande au propriétaire de faire effectuer le piquetage de la rue par l'arpenteur-géomètre conformément aux exigences de l'ingénieur mandaté par la Municipalité.

Il demande ensuite à l'ingénieur de préparer les plans et devis et de déterminer le niveau de la rue ou tronçon de rue que l'on désire construire. Les frais impliqués par le travail de l'ingénieur sont à la charge exclusive du propriétaire ou du requérant et incluent aussi ceux nécessaires à la surveillance des travaux.

La personne qui désire céder une rue à la Municipalité doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais, sous la surveillance de l'ingénieur mandaté par la municipalité, les travaux suivants:

- . enlever la tourbe sur toute la surface de la chaussée;
- . enlever l'humus sur la profondeur spécifiée par l'ingénieur;
- . enlever les souches et les racines ainsi que les pierres et tous les autres obstacles;
- . dans le cas d'une rue où sont décrétés des travaux d'aqueduc ou d'égout, excaver, faire l'installation des conduites tel que spécifié aux plans et devis préparés par l'ingénieur, remblayer, niveler et paver la future rue, soit avec les matériaux d'excavation ou tout autre matériau, les uns et les autres devant être acceptés par l'ingénieur suivant les niveaux futurs de la rue projetée apparaissant aux plans préliminaires de l'ingénieur, le tout afin de rendre la rue carrossable;

dans le cas d'une rue destinée immédiatement à la circulation et où ne seront pas décrétés dans l'immédiat des travaux d'aqueduc et d'égouts, préparer, graver et niveler l'infrastructure de la chaussée selon les indications de l'ingénieur, construire les fossés et ponceaux requis pour l'égouttement de la rue et niveler la rue en bordure de la chaussée selon les indications de l'ingénieur.

Les obligations déterminées par le Code civil concernant l'écoulement des eaux et particulièrement les servitudes réelles de voisinage demeurent à la charge exclusive du propriétaire ou du requérant.

La cession d'aucune rue ne sera acceptée à moins que cette dernière ne remplisse les conditions établies au présent règlement.

Aucune assiette de rue ne sera acceptée par la Municipalité à moins d'avoir été préalablement cadastrée par et aux frais de son propriétaire.

L'ouverture d'une rue implique la prévision de son mode d'entretien pendant les périodes d'été et d'hiver ainsi que la répartition du coût de celui-ci.

La Municipalité n'est, en aucune façon, tenu d'accepter la cession de rues, paraissant ou non aux plans, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, même si toutes les prescriptions de présent règlement ont été suivies.

Les frais encourus pour procéder à la vérification par les employés et mandataires de la Municipalité afin de savoir si la rue projetée rencontre les conditions établies par le présent règlement sont à la charge de la Municipalité.