



East Angus

Ma ville, ma vie

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT numéro 746

Ville de East Angus

Entrée en vigueur le 10 juillet 2018

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR



Le département de l'aménagement, de l'urbanisme et de la géomatique de la MRC du Haut-Saint-François

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE EAST ANGUS

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 746

Une séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de East Angus, a été tenue au lieu ordinaire des séances de ce conseil, le lundi 14 mai 2018 à 19 h.

Sont présents : Son Honneur la mairesse Lyne Boulanger, Mesdames les conseillères et Messieurs les conseillers, Michel Champigny, Meagan Reid, Dany Langlois et Antoni Dumont formant quorum sous la présidence de la mairesse.

Sont absents : Nicole Bernier et Denis Gilbert

Bruno Poulin, secrétaire-trésorier est présent.

INTITULÉ :

Règlement 746

Règlement de lotissement

- ATTENDU QU'** en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de East Angus a le pouvoir d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;
- ATTENDU QUE** la Ville procède à la révision quinquennale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;
- ATTENDU QUE** ces règlements doivent être conformes au plan d'urbanisme numéro 744 ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François et à son document complémentaire;
- ATTENDU QUE** le Conseil municipal a adopté, le 28 mars 2018, le projet de règlement numéro 746 révisant le règlement de lotissement de la Ville de East Angus;
- ATTENDU QU'** il y a lieu d'adopter le règlement de lotissement numéro 746, en conformité avec l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et selon les procédures prévues à ladite Loi;
- ATTENDU QUE** le Conseil municipal adopte en ce jour, le 7 mai 2018, le règlement numéro 746 révisant le règlement de lotissement de la Ville de East Angus;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 18 avril 2018;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du règlement révisant le règlement de lotissement a été donné le 28 mars 2018.

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par la conseillère Meagan Reid

Appuyé par le conseiller Antoni Dumont

ET RÉSOLU

QU'IL SOIT, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, DÉCRÉTÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

Table des matières

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	- 1 -
1.1	Préambule	- 1 -
1.2	Titre du règlement	- 1 -
1.3	Abrogation des règlements antérieurs	- 1 -
1.4	Territoire touché par le règlement	- 1 -
1.5	Personnes touchées par le règlement	- 1 -
1.6	Autres lois et règlement applicables	- 1 -
1.7	Validité	- 1 -
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES	- 2 -
2.1	Interprétation du texte	- 2 -
2.2	Formes d'expression hors texte	- 2 -
2.3	Système de mesure	- 2 -
2.4	Divergence entre les règlements d'urbanisme	- 2 -
2.5	Référence au plan de zonage	- 3 -
2.6	Numérotation	- 3 -
2.7	Définitions	- 3 -
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	- 4 -
3.1	Application du règlement	- 4 -
3.2	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	- 4 -
3.3	Obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant	- 4 -
3.4	Infractions	- 4 -
3.5	Pénalités	- 4 -
3.6	Recours civils	- 5 -
3.7	Frais	- 5 -
CHAPITRE 4	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	- 6 -
4.1	Plan de l'opération cadastrale	- 6 -
4.2	Taxes municipales	- 6 -
4.3	Cession de l'assiette des voies de circulation	- 6 -
4.4	Servitudes	- 6 -
4.5	Cession de terrain pour fins de parc ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels	- 7 -

CHAPITRE 5 GÉNÉRALITÉS	- 9 -
5.1 Permis de lotissement	- 9 -
5.2 Généralités	- 9 -
5.3 Lots transversaux	- 9 -
5.4 Emprises ferroviaires	- 9 -
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATIONS	- 10 -
6.1 Tracé des voies de circulation	- 10 -
6.2 Nature du sol	- 10 -
6.3 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac	- 10 -
6.4 Ouverture des voies de circulation et conditions exigées	- 10 -
6.5 Restrictions pour la construction de nouvelles rues	- 11 -
6.6 Bornage des intersections de rue	- 11 -
6.7 Largeur des rues	- 11 -
6.8 Élargissement des voies de circulation existantes	- 11 -
6.9 Pente des voies de circulation	- 12 -
6.10 Intersection des rues	- 12 -
6.11 Intersection avec une route sur le réseau supérieur	- 12 -
6.12 Rue sans issue	- 12 -
6.13 « Tête de pipe »	- 13 -
6.14 Allée pour automobile	- 13 -
6.15 Accès à des voies de circulation existantes	- 13 -
6.16 Accès aux autres municipalités	- 13 -
6.17 Emprise des sentiers multifonctionnels et servitudes	- 14 -
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, LOTS ET LOTS DÉROGATOIRES	- 17 -
Section I Dispositions applicables aux îlots	- 17 -
7.1 Longueur des îlots	- 17 -
7.2 Largeur des îlots	- 17 -
7.3 Orientation des îlots	- 17 -
7.4 Présence d'un sentier multifonctionnel	- 17 -
Section II Dispositions applicables aux lots	- 18 -
7.5 Orientation des lots	- 18 -
7.6 Superficie et dimensions minimales des lots	- 19 -
7.7 Dispositions d'exception	- 21 -
7.8 Droits acquis	- 22 -

7.9	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	- 22 -
7.10	Subdivision dérogatoire	- 22 -
7.11	Subdivision d'un lot construit	- 23 -
7.12	Projet résidentiel intégré	- 23 -
CHAPITRE 8	ENTRÉE EN VIGUEUR	- 24 -
8.1	Entrée en vigueur	- 24 -

Liste des tableaux

Tableau 1 : Largeur des rues	- 11 -
Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis	- 19 -
Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et les égouts	- 20 -
Tableau 4 : Superficie et dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain	Erreur ! Signet non défini.

Listes des figures

Figure 1 : Angle d'une intersection	- 14 -
Figure 2 : Dimensions et rayons de courbes d'un virage en « T »	- 15 -
Figure 3 : Dimensions d'un cercle de virage	- 15 -
Figure 4 : Dimensions d'une « tête de pipe »	- 15 -
Figure 5 : Orientation des lignes de lot par rapport aux voies de circulation	- 18 -

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la Ville de East Angus et porte le numéro 746.

1.3 Abrogation des règlements antérieurs

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 530 et ses amendements de la Ville de East Angus.

1.4 Territoire touché par le règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de East Angus.

1.5 Personnes touchées par le règlement

Le présent règlement touche toute personne de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 Autres lois et règlement applicables

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Québec ou du Canada et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.7 Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

2.1 Interprétation du texte

Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue. L'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ». Le mot « quiconque » inclut toute personne physique ou morale.

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette expression.

2.2 Formes d'expression hors texte

Les titres, tableaux, plans, figures, grilles, graphiques, symboles, annexes ou autres formes d'expression hors texte contenues dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces éléments hors texte et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

2.3 Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique du système international (SI).

À titre de référence, dans ce règlement, les abréviations suivantes ont la signification attribuée au présent article :

mm	Millimètres
cm	Centimètres
m	Mètres
m ²	Mètres carrés
m ³	Mètres cubes
ha	Hectares

2.4 Divergence entre les règlements d'urbanisme

En cas d'incompatibilité entre le Règlement de zonage, le Règlement de construction et le règlement de Lotissement, les dispositions du Règlement de zonage prévalent.

2.5 Référence au plan de zonage

Lorsque pour des fins d'application le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 745.

2.6 Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa).

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

2.7 Définitions

Les définitions des termes utilisés dans le présent règlement sont celles décrites dans le Règlement de zonage numéro 745. Tous les autres mots ou expressions non définis dans le Règlement de zonage conservent leur sens commun.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment et en environnement ainsi que tout autre officier nommé à cette fin par le conseil de la Ville. Ceux-ci sont considérés comme « fonctionnaire désigné ».

3.2 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 748.

3.3 Obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant

Les obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant sont énoncées dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 748.

3.4 Infractions

Quiconque effectue ou fait effectuer une opération cadastrale sans l'obtention d'un permis de lotissement commet une infraction.

Quiconque fait défaut ou néglige de remplir quelque obligation que ce règlement lui impose, fait défaut ou néglige de compléter ou de remplir ces obligations dans les délais prévus à ce règlement ou contrevient de quelque façon à ce règlement commet une infraction.

Lorsque quiconque commet une infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné doit transmettre un avis d'infraction avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à ladite réglementation. Copie de cet avis d'infraction et de sa signification doit être transmise au conseil.

S'il n'est pas tenu compte par le contrevenant de l'avis d'infraction dans un délai raisonnable indiqué dans l'avis, le conseil peut entamer des procédures conformément à la loi.

3.5 Pénalités

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction.

Si la personne qui commet une infraction est une personne physique, elle est passible, s'il s'agit d'une première infraction, d'une amende minimale de 500,00 \$ et d'une amende maximale 1 000,00 \$.

S'il s'agit d'une personne morale, elle est passible, s'il s'agit d'une première infraction, d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et d'une amende maximale de 2 000,00 \$.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de 1 000,00 \$ et l'amende maximale est de 2 000,00 \$.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de 2 000,00 \$ et l'amende maximale est de 4 000,00 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une offense distincte et les amendes édictées au présent article peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

3.6 Recours civils

Outre les recours de nature pénale, la Ville peut exercer cumulativement ou alternativement contre le contrevenant, tout recours civil nécessaire pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

3.7 Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ces frais comprennent également les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE 4 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 Plan de l'opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation du fonctionnaire désigné, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des voies de circulation.

Le propriétaire doit présenter 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.

Aucun plan de lotissement, de modification ou d'annulation ne sera pris en considération par le conseil à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un permis de lotissement tel que prescrit.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voies de circulation, de parcs ou d'espaces naturels, le conseil municipal doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec.

4.2 Taxes municipales

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

4.3 Cession de l'assiette des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au conseil.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Ville à accepter la cession des voies de circulation ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que l'entretien de la rue avant cession.

4.4 Servitudes

Lorsque des servitudes à des fins publiques sont nécessaires, aucun permis de lotissement ne peut être délivré à moins que le propriétaire n'accorde sans frais ces servitudes à la Ville.

4.5 Cession de terrain pour fins de parc ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Lors de toute opération cadastrale, le ou les propriétaire(s) doit(vent) :

1° céder gratuitement à la Ville, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, à des fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels, une superficie de terrain représentant 10 % de la superficie de terrain, incluant les voies de circulation, compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels;

ou

2° au lieu de cette superficie de terrain, payer une somme de 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multipliée par le facteur du rôle établi, conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1), ou encore, une partie en terrain et une partie en argent, et ce, au gré du conseil municipal.

Dans le cas où ce terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, ne constitue pas, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du terrain est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation selon les dispositions prévues à cet égard dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1). Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. La Ville ou le propriétaire peuvent contester, devant le Tribunal administratif du Québec la valeur établie par l'évaluateur, selon les dispositions prévues à cet égard dans Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1). Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les terrains de la Ville. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeu ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

Sont toutefois exclus du paiement de cette somme et de la cession d'une superficie de terrain :

- 1° les opérations cadastrales subdivisant un immeuble en moins de 11 lots;
- 2° les opérations cadastrales pour fin d'annulation ou de correction cadastrale;
- 3° les opérations cadastrales pour le remplacement de numéros de lots, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots distincts;
- 4° les opérations cadastrales à des fins agricoles;
- 5° les terrains à l'égard desquels le 10 % en superficie de terrain ou en argent a déjà été versé à la Ville. Le propriétaire doit céder la différence entre la somme déjà payée et la somme due;
- 6° la nouvelle identification cadastrale, à la suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément au Code civil;
- 7° les opérations cadastrales rendues nécessaires à la suite d'une expropriation;
- 8° la partie de lot demeurant l'assiette d'un bâtiment principal suite à une opération cadastrale visant à scinder un lot;
- 9° l'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
- 10° l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Ville acquiert;
- 11° l'opération cadastrale effectuée lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété de type vertical en vertu du Code civil du Québec.

Un résidu de lot qui n'est pas adjacent à une voie de circulation existante ou projetée dans le plan ne peut servir à calculer le 10 %.

L'espace qui sera réservé aux voies de circulation doit être considéré dans le calcul du 10 %.

Les bandes tampons ne font pas partie intégrante du 10 % de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder gratuitement doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, s'il y a lieu, la Ville et le propriétaire peuvent convenir, par une entente notariée, que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le plan et qu'une somme ou une superficie égale ou supérieure à 10 % d'un site hors plan d'une opération cadastrale peut être exigée.

Dans le cas de cession de terrain situé hors du plan relatif à l'opération cadastrale, la valeur du terrain est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

Dans tous les cas, la valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception, par la Ville, de la demande de permis d'une opération cadastrale.

CHAPITRE 5 GÉNÉRALITÉS

5.1 Permis de lotissement

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention d'un permis de lotissement.

5.2 Généralités

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ou aux sentiers multifonctionnels ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation et les rues privées ou droits de passage existants avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 530, soit le 11 octobre 2001.

Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage, d'un lot ou d'un terrain est prohibée.

5.3 Lots transversaux

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie d'un droit acquis.

5.4 Emprises ferroviaires

Toute opération cadastrale ayant comme résultat de morceler une emprise ferroviaire est interdite.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATIONS

6.1 Tracé des voies de circulation

L'agencement des voies de circulation à l'intérieur d'une subdivision doit permettre l'accès aux voies de circulation principales des subdivisions adjacentes et aux voies de circulation principales projetées sur les terres adjacentes non encore subdivisées. Il doit aussi faciliter les mouvements de circulation. Le tracé des voies de circulation devra s'intégrer à l'ensemble des voies de circulation existantes et prévoir leur prolongement sur les terrains avoisinants, appartenant à d'autres municipalités. Le tracé des rues doit respecter le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme de la Ville.

Les voies de circulation secondaires doivent être disposées de manière à en décourager l'usage par la circulation de transit.

Le tracé des voies de circulation doit permettre l'installation économique des services municipaux tels l'aqueduc ou les égouts. Toutes les voies de circulation doivent permettre l'accès aux véhicules d'urgence.

6.2 Nature du sol

Le tracé des voies de circulation doit éviter les milieux humides, tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

6.3 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac

Toute nouvelle voie de circulation destinée à la circulation de véhicules doit être située à une distance minimale de 75 m d'un cours d'eau ou d'un lac, dans le cas des lots non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout, et à une distance minimale de 45 m dans le cas des lots desservis par l'aqueduc et l'égout sauf pour les voies publiques ou privées conduisant à une traverse de cours d'eau, les chemins de ferme et forestiers, les travaux d'amélioration et de reconstruction de routes, y compris les ouvrages connexes dans la mesure où ces travaux ne débordent pas de l'emprise routière existante.

6.4 Ouverture des voies de circulation et conditions exigées

Le conseil décrète l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° La voie de circulation doit porter un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel de cadastre ou sur un plan officiel de subdivision;
- 2° La municipalité doit être propriétaire du terrain de la voie de circulation par titre dûment enregistré;

3° La voie de circulation doit être construite suivant les normes édictées par le conseil.

Si le coût de la voie de circulation est payé par les riverains, une requête doit être présentée au conseil et signée par la majorité des propriétaires des immeubles situés en bordure de ladite voie de circulation.

Cependant, dans le cas d'intérêt public ou dans tout autre cas où il le juge à propos, le conseil peut décréter l'ouverture d'une voie de circulation par règlement sans exiger de requête majoritaire.

L'ouverture de nouvelles voies de circulation est ordonnée par règlement en conformité avec la loi.

6.5 Restrictions pour la construction de nouvelles rues

Toute nouvelle rue privée ou publique, ou le prolongement d'une rue privée ou publique existante, est permise uniquement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et hors des zones de réserve identifiées au plan d'urbanisme numéro 744.

6.6 Bornage des intersections de rue

Aucun plan de lotissement ne sera accepté à moins que les coins et autres points importants de toutes les rues n'aient été bornés au préalable.

6.7 Largeur des rues

Selon qu'elles desservent des terrains desservis, partiellement desservis ou non desservis, les rues publiques ou privées doivent respecter les largeurs suivantes :

Tableau 1 : Largeur des rues

	Largeur minimale de l'emprise	Largeur minimale de la surface carrossable et du pavé
Rue principale	20 m	10 m
Rue collectrice et secondaire - Terrains non desservis ou partiellement desservis	20 m	7,3 m
Rue collectrice - Terrains desservis	18 m	9 m
Rue secondaire - Terrains desservis	15 m	8 m

6.8 Élargissement des voies de circulation existantes

Lorsqu'un plan de lotissement montre un ou des lots adjacents à une voie de circulation qui aura à être élargie, l'emprise future de la voie de circulation doit porter un numéro distinct de celui du lot ou des lots à bâtir.

6.9 Pente des voies de circulation

Les pentes de toutes les voies de circulation devront être adaptées au terrain. Elles ne devront pas être inférieures à 0,5 % et supérieures à 10 %.

Les fossés doivent également respecter une pente minimale 0,5 % dans un rayon de 30 m d'une intersection.

6.10 Intersection des rues

Toute intersection doit être à angle droit, soit à 90 degrés. S'il est impossible de respecter l'angle droit, l'intersection peut être à un angle compris entre 75 degrés et 105 degrés.

Aux approches de l'intersection, les premiers 30 m de longueur mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise devront suivre le même alignement que l'angle d'intersection (voir figure 1).

Le palier d'une intersection doit être au niveau sur une longueur minimale de 10 m mesurée à partir des points d'intersection des lignes.

Les coins de rue doivent avoir un rayon de courbure d'au moins 6 m, sauf lorsque le tracé des rues existantes ne permet pas d'aménager une intersection à angle droit où le rayon de courbure doit être d'au moins 9 m.

Une distance minimale de 60 m, mesurée par rapport à la ligne médiane de l'emprise des rues, doit être conservée entre deux emprises de rues qui ne sont pas alignées ou qui ne forment pas une seule intersection, de même qu'entre chaque intersection donnant sur une même rue.

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est inférieur à 55,5 m, ni du côté extérieur des courbes dont le rayon est inférieur à 120 m.

6.11 Intersection avec une route sur le réseau supérieur

À l'intérieur des périmètres d'urbanisation ou dans toute zone dont la vitesse est supérieure à 80 km/h, toute nouvelle intersection d'une rue sur le réseau supérieur doit respecter la distance minimale de 450 m d'une intersection existante.

Malgré le paragraphe précédent, la distance entre deux intersections peut être moindre lorsqu'une étude réalisée par une firme spécialisée vient démontrer que la sécurité des différents usagers n'est pas menacée. De plus, cette étude devra avoir été présentée au ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports du Québec et approuvée par celui-ci.

6.12 Rue sans issue

Le cul-de-sac ne doit être employé que lorsqu'il n'existe aucune solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avantageusement à l'emploi d'une rue continue.

Toute nouvelle rue publique ou privée qui se termine en cul-de-sac devra être dotée à son extrémité d'un dispositif de virage. Ce dispositif peut être un cercle de virage (rond-point) ou un « T » de virage.

Dans le cas d'un dispositif de virage en « T », celui-ci doit être conforme aux dimensions et rayons de courbes prévues à la figure 2.

Dans le cas d'un cercle de virage, le diamètre doit être d'au moins 30 m. Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 10 m (voir figure 3).

La longueur d'une rue sans issue se terminant par un cul-de-sac, mesurée de l'emprise de la rue auquel elle est raccordée jusqu'à l'extrémité du dispositif de virage, ne doit pas être supérieure à 300 m.

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire.

6.13 « Tête de pipe »

Une « tête de pipe » doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus 250 m. Une voie servant à la fois de sentier multifonctionnel et de voie de secours doit relier directement la boucle à une voie de circulation voisine et cette voie doit avoir une largeur minimale de 3 m. Cette largeur doit être portée à 6 m si cette voie est également utilisée pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts. Le parcours d'une « tête de pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m (voir figure 4).

6.14 Allée pour automobile

Partout où cela est possible, les lots doivent être dessinés de manière à ce que les allées pour automobiles aient un accès à une rue destinée à la circulation légère sans passer devant une autre propriété.

6.15 Accès à des voies de circulation existantes

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 emplacements à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des voies de circulation existantes.

6.16 Accès aux autres municipalités

Partout où l'accès à une autre subdivision exige le franchissement d'une terre située dans une autre municipalité, le conseil doit exiger des autorités de la municipalité voisine impliquée une approbation à cet effet.

6.17 Emprise des sentiers multifonctionnels et servitudes

La Ville peut exiger des sentiers multifonctionnels partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires. Elle peut aussi exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

Tout sentier multifonctionnel doit avoir une emprise minimale de 3 m. Cette largeur doit être portée à 6 m si le sentier est également utilisé pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.

Figure 1 : Angle d'une intersection

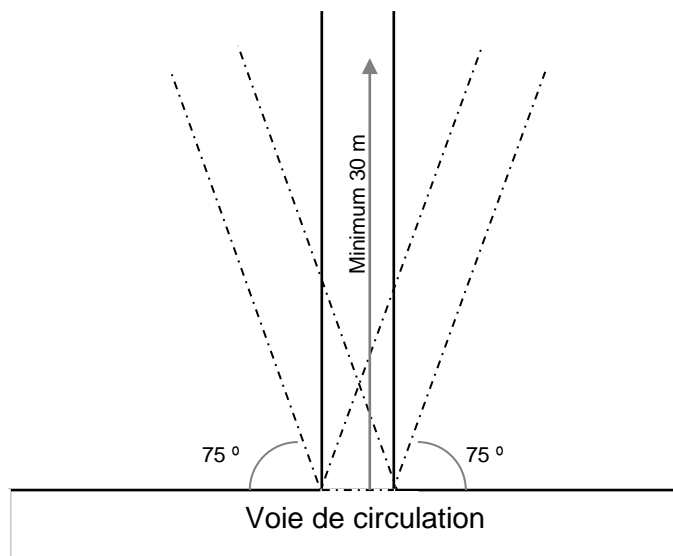


Figure 2 : Dimensions et rayons de courbes d'un virage en « T »

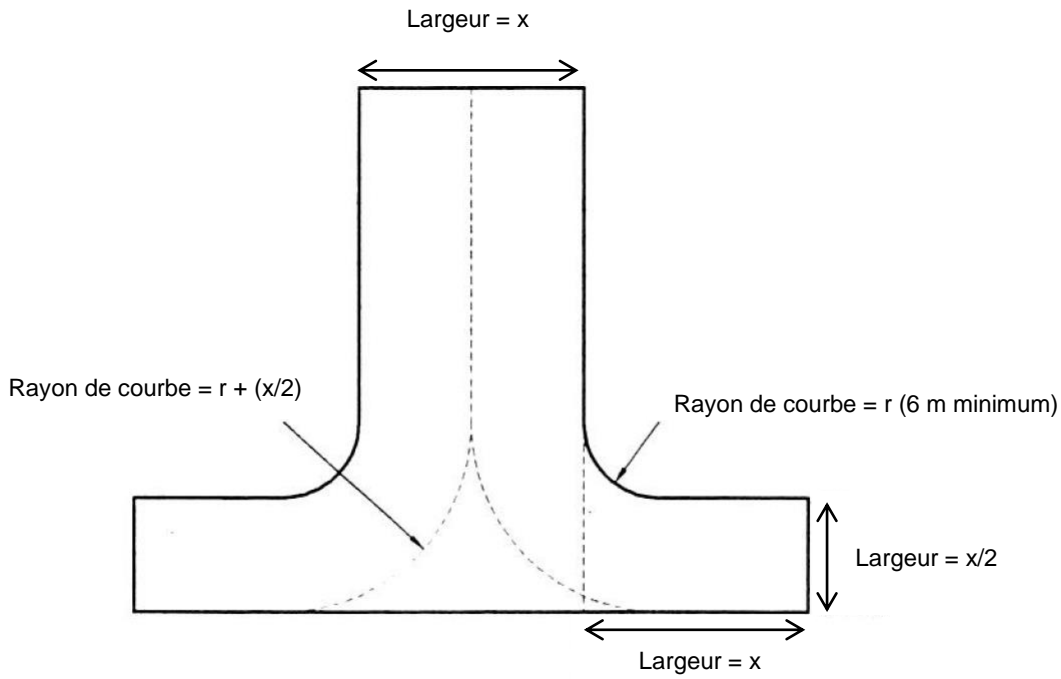


Figure 3 : Dimensions d'un cercle de virage

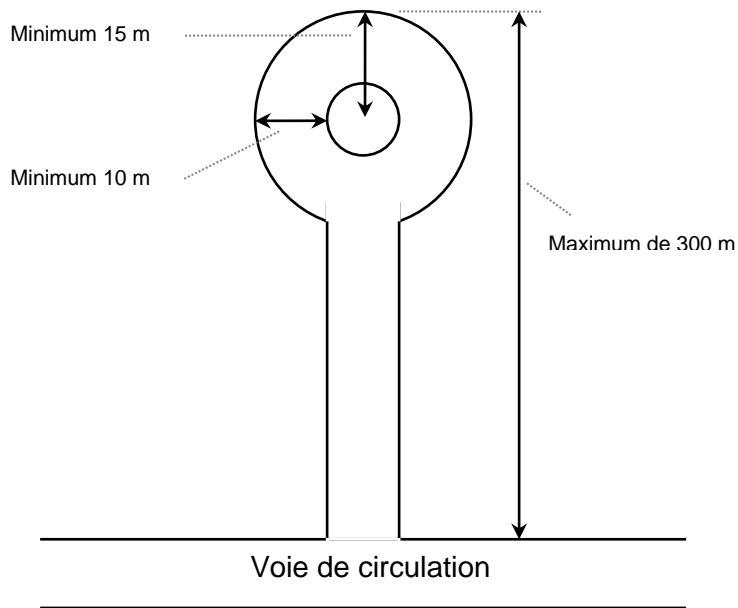
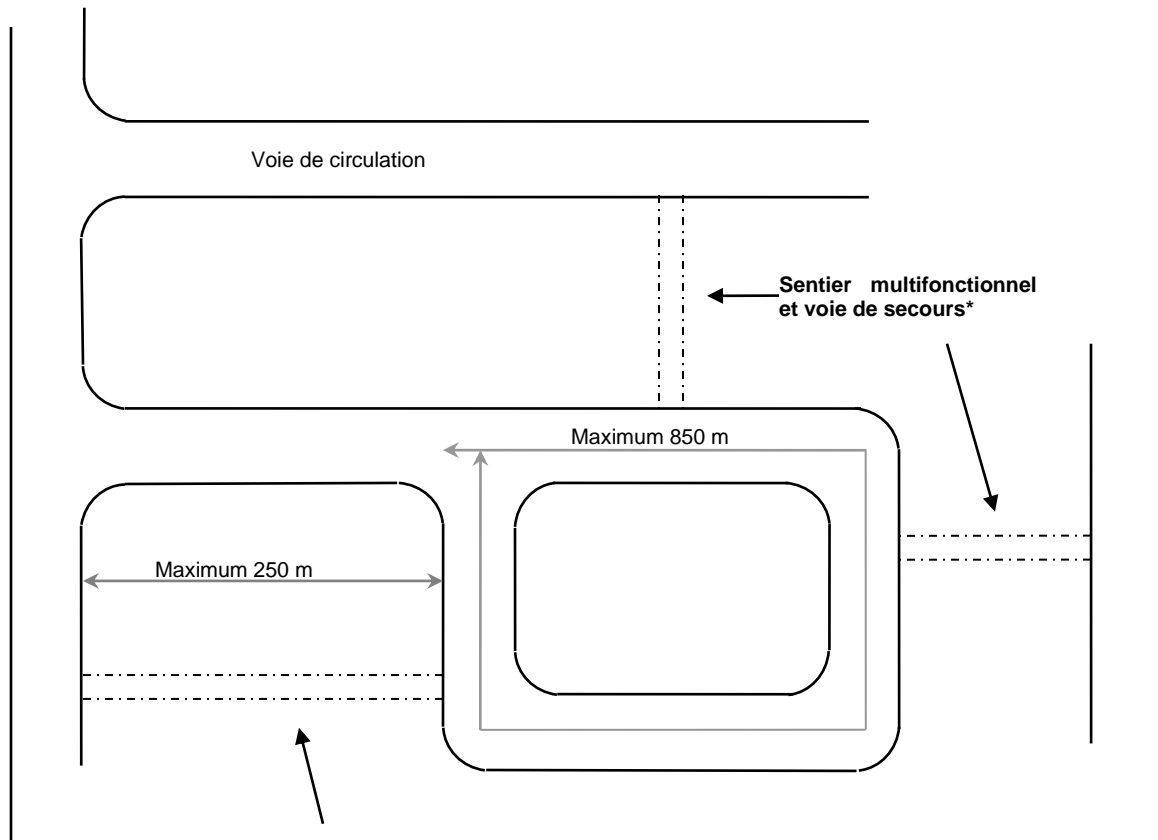


Figure 4 : Dimensions d'une « tête de pipe »



Sentier multifonctionnel et voie de secours* :
* Largeur minimum de 3 m. Cette largeur doit être portée à 6 m si cette voie est également utilisée pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, LOTS ET LOTS DÉROGATOIRES

Section I Dispositions applicables aux îlots

7.1 Longueur des îlots

La longueur des îlots ne doit pas être supérieure à 375 m, ni être inférieure à 130 m.

Toutefois, dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le maximum prescrit au premier alinéa, la partie du projet adossée à l'îlot existant n'est pas régie par la longueur maximale. Auquel cas, la longueur maximale est celle correspondant aux endroits possibles de raccordement à une voie de circulation existante ou prévue. À défaut d'une voie de circulation existante ou prévue, une voie de circulation doit alors être prévue le plus près possible du développement existant.

7.2 Largeur des îlots

La largeur d'un îlot ceinturé par des voies de circulation et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des lots, et ce, afin de permettre l'adossement de deux rangées de lots et d'éviter ainsi la création de lots transversaux.

7.3 Orientation des îlots

Les îlots adjacents à une rue principale ou à toute voie de circulation majeure doivent, dans le sens de la longueur, être parallèles à celle-ci afin de minimiser le nombre d'intersections.

7.4 Présence d'un sentier multifonctionnel

Lorsque la longueur de l'îlot destiné à des usages résidentiels, commerciaux ou institutionnels excède 250 m, un sentier multifonctionnel d'une largeur minimale de 3 m est exigé dans le tiers central de l'îlot, dans le sens de la largeur, afin de permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

Le terrain consacré à l'aménagement de ce sentier multifonctionnel est inclus dans la superficie exigée à des fins de parcs ou de terrains de jeux par le présent règlement.

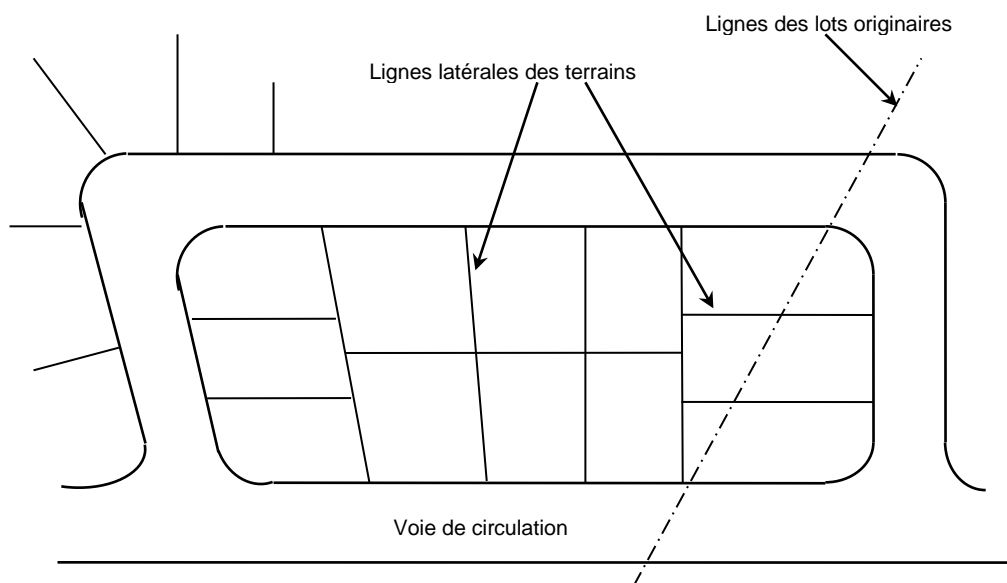
Section II Dispositions applicables aux lots

7.5 Orientation des lots

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à l'emprise de la voie de circulation.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives ou, dans le cas de développement comptant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de voies de circulation. Mais, en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de voie de circulation (voir figure 5).

Figure 5 : Orientation des lignes de lot par rapport aux voies de circulation



7.6 Superficie et dimensions minimales des lots

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des lots doivent être respectées pour chaque zone, construction ou usage prévus au Règlement de zonage, selon :

- 1° la présence des services d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi);
- 2° la présence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi);
- 3° l'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi);
- 4° la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac;
- 5° certaines catégories de constructions ou d'usages.

Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même objet (ex. : superficie d'un lot non desservi et riverain d'un cours d'eau et superficie d'un terrain selon le type d'usage), la norme la plus sévère prévaut.

Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions et de superficies prévues au présent règlement. La superficie et les dimensions minimales des lots sont indiquées aux tableaux suivants :

Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis

ZONES	SUPERFICIE		FRONTAGE	
	Non desservi	Partiellement desservi	Non desservi	Partiellement desservi
À l'extérieur du périmètre d'urbanisation	5000 m ²	1500 m ²	50 m	25 m
À l'intérieur du périmètre d'urbanisation	3000 m ²	1500 m ²	46 m	25 m

Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et les égouts

Usage	Type de construction	Superficie minimale (m ²) (1)	Frontage minimale (m)	Profondeur minimale (m)
Résidentiel	Habitation isolée, 1 logement	465	15	30
Résidentiel	Habitation isolée, 2 logements	520	16,5	30
Résidentiel	Habitation isolée, 3 logements	600	18	30
Résidentiel	Habitation isolée, 4 logements	750	21	30
Résidentiel	Habitation isolée, 5 logements et plus	150 / unité	23	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	390 / unité	12,1 / unité	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	450 / unité	13,5 / unité	30
Résidentiel	Habitation en rangée	165 / unité centrale 285 / unité d'extrémité	5,5 / unité	30
Résidentiel	Maison mobile	500	15	30
Commercial	Tous	960	30	30
Industriel	Tous	1500	30	46
Public et communautaire	Tous	960	30	30

(1) La superficie minimale des lots en coin doit être majorée de 20 %.

Règlement 794 (23 septembre 2020)

7.6.1 Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain

Les dispositions du tableau 4 s'appliquent aux lots situés en totalité ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac ou d'un marécage.

Tableau 4 : Superficie et dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain

SUPERFICIE		FRONTAGE	
Non desservi	Partiellement desservi	Non desservi	Partiellement desservi
4000 m ²	2000 m ²	50 mètres	30 mètres

7.6.2 Profondeur moyenne d'un lot adjacent à un cours d'eau ou un lac

La profondeur moyenne minimale d'un lot non desservi ou partiellement desservi adjacent à un cours d'eau ou un lac est de 75 m.

Pour un lot desservi, cette profondeur moyenne minimale est 45 m.

7.7 Dispositions d'exception

7.7.1 Assouplissement aux normes de lotissement

Tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par le présent règlement et pour tenir compte de certains cas particuliers qui ne peuvent rencontrer certaines normes requises pour un lot, l'assouplissement de certaines normes de lotissement pourra être autorisé.

Ainsi, à l'exception d'un lot adjacent à un cours d'eau ou à un lac, une réduction de 50 % de la profondeur moyenne minimale est permise.

Cependant, la superficie minimale exigée devra en tout temps être respectée.

7.7.2 Exemptions aux normes de lotissement

Les dispositions relatives aux normes minimales de superficie et de dimensions des lots ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° Tout lot transitoire (légalement enregistré créé en vertu du Code civil du Québec art. 3054) formé aux fins d'aliénation, pourvu qu'il fasse l'objet d'un remembrement avec un lot voisin une fois la transaction terminée. Ce remembrement devra être effectué dans un délai maximal de 6 mois sans quoi la création du lot transitoire sera non conforme.

Le résidu résultant de la création d'un lot doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un lot voisin conforme ou dérogatoire protégé par droit acquis ou avec un autre résidu avec lequel il constitue un lot conforme.

- 2° Tout lot créé pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique (réseau d'électricité, câblodistribution, télécommunication, etc.) dont le projet ne comporte aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable;

- 3° Pour l'identification d'une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments et terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci.

7.7.3 Lots situés du côté extérieur d'une courbe

Pour les terrains situés dans une courbe extérieure ou dans un cul-de-sac, la largeur minimale pourra être réduite à 70 % de la largeur requise à la condition que la superficie minimale exigée soit respectée.

7.8 Droits acquis

Un lot distinct dérogatoire, vacant ou étant l'assiette d'une construction érigée ou utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis, bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé, pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur et que cet usage ou ces usages soient toujours autorisés dans la zone où se situe ce lot.

Nonobstant les dispositions précédentes, lorsqu'un lot dérogatoire est situé en territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale et que son numéro de lot distinct résulte de cette rénovation, ce lot peut bénéficier d'un droit acquis, tel que décrit au paragraphe précédent, et ce, uniquement s'il avait pu bénéficier des privilèges des articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme le jour précédent l'entrée en force de cette rénovation cadastrale. Aux fins d'application des articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François est le 12 avril 1983.

7.9 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Il est permis d'agrandir un lot dérogatoire protégé par droits acquis sans rendre ce lot plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions, pourvu que cet agrandissement atténue l'écart entre les dimensions existantes du lot et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

7.10 Subdivision dérogatoire

Une nouvelle subdivision dérogatoire d'un terrain ou d'un lot doit être annulée et redivisée selon les exigences du présent règlement.

7.11 Subdivision d'un lot construit

Toute subdivision d'un lot sur lequel il y a déjà un ou des bâtiments doit être effectuée de façon à respecter les exigences du Règlement de zonage et du présent règlement.

7.12 Projet résidentiel intégré

Le présent article s'applique au lot destiné à recevoir un projet résidentiel intégré au sens du règlement de zonage.

La superficie minimale du lot commun doit être équivalente à 1,25 fois (125 %) la somme des superficies minimales qui seraient requises si chaque bâtiment principal du projet résidentiel intégré disposait d'un lot distinct.

Lorsque le projet résidentiel intégré comprend des unités d'habitation détenues en copropriété divise au sens du Code civil du Québec (chapitre CCQ-1991), les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1° Un bâtiment comprenant des unités d'habitation détenues en copropriété doit être érigé sur un lot distinct dont la superficie n'excède pas 2,2 fois la superficie du bâtiment. Chacune des parties privatives créée à l'intérieur du lot commun doit être clairement délimité sur le plan d'implantation du projet;
- 2° Les parties communes, incluant notamment les aires de stationnement et les aires d'agrément, doivent être incluses dans le lot commun;
- 3° Les lots distincts ne doivent pas avoir de lignes de lot mitoyennes entre eux, ni avec une ligne de lot du lot commun. Une distance minimale de 2 mètres doit être respectée entre les lignes d'un lot distinct et celles du lot commun. »

Règlement 787 (6 décembre 2019)

CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

8.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.

Fait et adopté par le conseil de la Ville de East Angus, au cours de la séance tenue le 14 mai 2018.

Entrée en vigueur le 10 juillet 2018.

Lyne Boulanger, mairesse

Bruno Poulin, secrétaire-trésorier