

Municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

#2014-06

Comprend les règlements d'amendement :

MJ AOÛT 2014 : # 2014-16

MJ AOÛT 2015 : # 2015-06

MJ JUILLET 2017 : # 2017-10

MJ JUILLET 2025 : #2024-04 et #2024-14

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
PARTIE I ♦ DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
SECTION 1 ♦ DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1. Titre.	4
2. Territoire assujetti.	4
3. Abrogation.	4
4. Préséance.	4
SECTION 2 ♦ DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
5. Unités de mesure.	5
6. Terminologie.	5
7. Interprétation des tableaux.	5
8. Définitions spécifiques.	5
SECTION 3 ♦ DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	7
9. Application du règlement.	7
10. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.	7
11. Obligations du requérant ou du propriétaire.	7
SECTION 4 ♦ CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	8
12. Infractions et peines.	8
13. Infraction continue.	8
14. Récidive.	8
15. Recours civils.	8
16. Frais.	8
PARTIE II ♦ CONDITIONS D'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION	
CADASTRALE	9
17. Plan de l'opération cadastrale.	9
18. Taxes municipales.	9
19. Plan de morcellement.	9
20. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels (redevance).	9
21. Mesures d'exception.	10
22. Utilisation des terrains cédés et des sommes versées.	11.1
PARTIE III ♦ NORMES DE LOTISSEMENT	11
SECTION 1 ♦ LES LOTS	11
23. Généralités.	11
24. Dimensions minimales pour les lots riverains ou à proximité d'un lac ou cours d'eau.	11
25. Dimensions minimales pour les lots en fonction du zonage.	12
26. Zones inondables.	14
27. Règles d'exception.	14
28. Projet résidentiel intégré.	14

SECTION	2 ♦ LES RUES	15
29.	Contraintes naturelles	15
30.	Intersection de rues	15
31.	Emprise des rues.....	15
32.	Rue sans issue	15
33.	Sentier pour piétons et cyclistes.....	16
34.	Servitude	16
35.	Lot adjacent à une rue	16
36.	Marge / chemin de fer, ligne de transport d'énergie	16
37.	Pente.....	16
38.	Caractère public ou privé d'une rue	17
39.	Normes spécifiques à la construction de nouvelles rues.....	17
40.	Signalisation	21
 PARTIE	 IV ♦ LES DROITS ACQUIS	 22
41.	Droits acquis	22
42.	Agrandissement d'un lot ou d'un terrain dérogatoire	22
43.	Entrée en vigueur.....	22

PARTIE I	♦	DISPOSITIONS GÉNÉRALES
SECTION 1	♦	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre.

Le présent règlement porte le titre de «Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton # 2014-06».

2. Territoire assujetti.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton.

3. Abrogation.

Le présent règlement abroge le règlement numéro 2008-03 et tous leurs amendements. De même, toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans les règlements municipaux antérieurs est par la présente abrogée.

4. Préséance.

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus sévère prévaut.

PARTIE I ♦ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 2 ♦ DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Unités de mesure.

Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.

6. Terminologie.

Les mots et expressions utilisés dans ce présent règlement ont le sens spécifique que leur donne, dans l'ordre de priorité :

- 1° le présent règlement;
- 2° le règlement de zonage;
- 3° le règlement de construction;
- 4° le règlement de permis et certificats;
- 5° le sens usuel.

7. Interprétation des tableaux.

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

8. Définitions spécifiques.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Largeur — La distance entre les lignes latérales d'un terrain mesurée sur la ligne avant. Pour un lot de coin, on doit considérer la ligne avant d'une seule des deux rues. Dans ce cas, la ligne avant donnant sur l'autre rue est assimilée à une ligne latérale uniquement pour le calcul de la profondeur du lot.

Ligne arrière - Ligne de division entre un terrain et un terrain voisin, et n'ayant aucune jonction avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot de coin, il n'y a pas de ligne arrière.

Ligne avant - Ligne de division entre un terrain et le terrain délimitant la rue ou le chemin (ligne d'emprise de rue).

Ligne latérale - Toute autre ligne de division autre que la ligne avant et arrière et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un lot de coin, les deux lignes latérales se rejoignent.

Lot - Fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre.

Lot de coin - Lot situé à l'intersection de deux ou plusieurs rues, lesquelles à leur point de rencontre forment un angle ne dépassant pas 135°.

Lot desservi - Lot adjacent à une rue où sont établis des services d'aqueduc et d'égout sanitaire municipaux.

Lot intérieur - Lot autre qu'un lot de coin.

Lot non desservi - Lot adjacent à une rue où ne sont pas établis des services d'aqueduc et d'égout sanitaire municipaux.

Lot riverain - Lot adjacent à un cours d'eau ou un lac.

Lot partiellement desservi - Lot adjacent à une rue où sont établis un des deux services soit l'aqueduc ou l'égout sanitaire municipal.

Lot transversal - Lot intérieur ayant des lignes avant sur deux (2) rues.

Plan de morcellement - Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain en vue d'un cadastre ultérieur et d'aliénation en un tout ou en partie qui est soumis à la municipalité aux fins d'approbation.

Plan de l'opération cadastrale - Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre.

Plan de zonage - Plan faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité.

Profondeur - La distance entre les lignes avant et arrière d'un terrain mesurée sur chaque point constituant les lignes avant et arrière (profondeur moyenne). En absence de ligne arrière, c'est le résultat de la division de la superficie par la largeur du terrain sauf pour un lot de coin, auquel cas, une des deux lignes avant est considérée comme une ligne latérale pour l'établissement de la profondeur seulement.

Site - Terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, excluant les terrains construits (applicable seulement aux articles 20, 21, 21.1 et 22)

Règlement 2024-14

PARTIE I ♦ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 3 ♦ DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. Application du règlement.

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil municipal.

10. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.

Dans le cadre de ses fonctions, le fonctionnaire désigné :

1° S'assure du respect des dispositions des règlements d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la municipalité;

2° Est autorisé à visiter et à inspecter toute propriété immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur des bâtiments, afin de s'assurer du respect des règlements d'urbanisme. Ce droit doit principalement s'exercer entre 07:00 et 19:00 heures. Il peut être accompagné d'un témoin ou de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;

Règlement 2017-10

3° Peut émettre un constat d'infraction lorsqu'il constate une infraction aux règlements d'urbanisme;

4° Fait rapport au Conseil des constats d'infraction;

5° Recommande au Conseil toute mesure nécessaire afin que cesse toute infraction aux règlements d'urbanisme;

6° Informe les requérants des dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité;

7° Peut demander à toute personne de cesser tout usage ou de suspendre des travaux contrevenant aux règlements d'urbanisme;

8° Peut exiger que cesse toute activité dangereuse pour la sécurité des personnes.

11. Obligations du requérant ou du propriétaire.

Dans le cadre des règlements d'urbanisme, les requérants et les propriétaires doivent :

1° Permettre au fonctionnaire désigné de visiter toute propriété immobilière ou mobilière pour l'application des règlements d'urbanisme;

2° Lorsque demandé par le fonctionnaire désigné, prendre toutes les mesures nécessaires afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes;

3° L'octroi d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, l'approbation des plans et devis et les inspections exécutées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le requérant et le propriétaire de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux dispositions du règlement de construction et du règlement de zonage;

4° Il est interdit de débiter les travaux avant l'émission des permis et certificats requis.

PARTIE I ♦ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 4 ♦ CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

12. Infractions et peines.

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1^o Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale;

2^o En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

13. Infraction continue

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

14. Récidive

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

15. Recours civils

En plus des recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

16. Frais

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

**PARTIE II ♦ CONDITIONS D'APPROBATION DE TOUTE
OPÉRATION CADASTRALE**

17. Plan de l'opération cadastrale.

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles.

18. 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.

19. Plan de morcellement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la Loi de la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

20. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels (redevance)

Comme condition d'approbation d'une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, avec ou sans rues ainsi que l'opération cadastrale visant l'identification du lot maître d'un projet résidentiel intégré, le propriétaire doit respecter, selon la demande du conseil, l'une des conditions suivantes:

- 1° il s'engage à céder à la municipalité une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie du site développé comprise dans le plan proposé et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un parc ou un terrain de jeux ou dans le but de maintenir un espace naturel ; **Règlement 2024-14**
- 2° il verse à la municipalité une somme de 10 % de la valeur anticipée du site après lotissement. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité; **Règlement 2024-14**
- 3° il s'engage à céder à la municipalité une partie de terrain et il verse une somme. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site, selon les dispositions prévues à l'alinéa 2. **Règlement 2024-14**

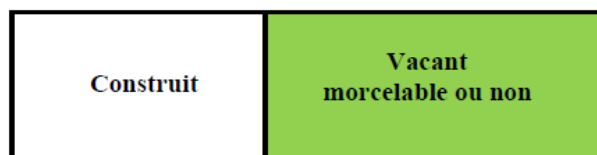
Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. La municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30

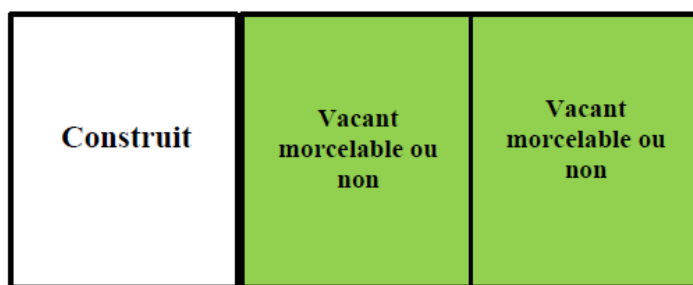
jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision, si le terrain à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la municipalité avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

21. Mesures d'exception

La condition d'approbation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels prévue à l'article précédent ne s'applique pas à un usage agricole et dans le cas de tout terrain construit situé en bordure d'une rue existante. Dans ce dernier cas, seuls les terrains vacants créés par l'opération cadastrale sont assujettis aux dispositions de l'article précédent.



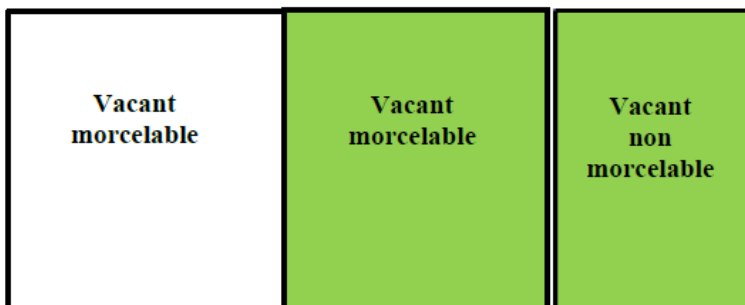
Soumis immédiatement aux redevances pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels



Soumis immédiatement aux redevances pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Règlement 2024-14

Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale de morcellement où plusieurs lots sont créés et un ou plusieurs de ces lots sont encore morcelables, un seul des lots morcelables n'est pas soumis aux dispositions de l'article précédent, au choix du propriétaire. Ce lot encore morcelable (lot résiduel), sera soumis aux dispositions de l'article précédent lors d'un futur morcellement, le cas échéant. Malgré ce qui précède, le demandeur peut décider d'inclure immédiatement aussi ce lot résiduel aux dispositions de l'article précédent. **Règlement 2024-14**



Soumis immédiatement aux redevances pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Règlement 2024-14

Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale de morcellement où deux lots seulement sont créés, morcelables ou non, seul le lot morcelable sera soumis aux dispositions de l'article précédent. Ce lot encore morcelable (lot résiduel), sera soumis aux dispositions de l'article précédent lors d'un futur morcellement, le cas échéant. Malgré ce qui précède, le demandeur peut décider d'inclure immédiatement aussi ce lot résiduel aux dispositions de l'article précédent. **Règlement 2024-14**



Soumis immédiatement aux redevances pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Règlement 2024-14

22. Utilisation des terrains cédés et des sommes versées

Un terrain cédé en application d'une disposition du présent règlement doit, tant qu'il appartient à la municipalité, n'être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une disposition du présent règlement doit être déposée dans un fonds spécial. Ce fonds ne doit être utilisé que pour acheter ou aménager des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels, ou pour acheter des végétaux et des plantes pour les propriétés de la municipalité. L'aménagement d'un terrain peut comprendre la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est reliée aux activités du parc, du terrain de jeux ou de l'espace naturel.

PARTIE III ♦ NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1 ♦ LES LOTS

23. Généralités

Tout nouveau lot autre que pour des fins de déclarations de copropriété à l'exception du terrain maître et tout nouveau lot maître pour un projet résidentiel intégré doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant la présence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égout, la proximité d'un lac ou cours d'eau, les zones ou les types de constructions, sauf s'il s'agit de reconnaissance d'un privilège autorisé par la Loi (LAU 256.1, 256.2, 256.3). 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 contigu conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout lot formé aux fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement pourvu que le résidu, suite à cette opération, demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot adjacent conforme, dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il peut constituer un lot conforme.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une occupation d'un terrain dérogatoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage.

24. Dimensions minimales pour les lots riverains ou à proximité d'un lac ou cours d'eau

Les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale pour un lot riverain ou à proximité d'un lac ou cours d'eau sont établies dans le tableau I qui suit :

Tableau I

	LOT		SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)	LARGEUR MINIMALE (m) MESURÉE SUR LA LIGNE DES HAUTES EAUX	PROFONDEUR MINIMALE (m)
Partiellement desservi	Situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac	Terrain riverain	3000	30 ⁽¹⁾	25	75
		Terrain non riverain	3000	25	---	50
Non desservi	Situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac	Terrain riverain	6000	50 ⁽¹⁾	50	75
		Terrain non riverain	6000	50 ⁽¹⁾	50	50

Notes :

(1) La largeur d'un lot adjacent à un cul-de-sac ou situé sur la courbe extérieure d'une rue dont l'angle de déflexion est supérieure à 45°, peut être moindre que la norme exigée sans jamais être inférieure à 29 mètres.

25. Dimensions minimales pour les lots en fonction du zonage

Les dimensions minimales des lots applicables pour certaines zones, délimitées au plan de zonage de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, sont établies dans le tableau II qui suit :

Tableau II**Règlement 2017-10**

Dimensions minimales des lots selon le zonage (plan de zonage)			
Zones (voir plan de zonage)	Largeur minimale⁽²⁾ (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres²)
			Lot non-desservi
AGF1-1	150 (1,3)		12 000 (1,3)
AGF2-1	150 (1,3)		12 000 (1,3)
AGF2-2	150 (1,3)		12 000 (1,3)
AGF2-3	150 (1,3)		12 000 (1,3)
AGF2-4	150 (1,3)		12 000 (1,3)
AGF2-5	250 (1,3)		12 000 (1,3)
AGF2-6	250 (1,3)		12 000 (1,3)
COM-1	50	50	4 000
COM-2	50	50	4 000
REV-1	50	50	4 000
REV-2	50	50	4 000
REV-3	50	50	4 000
RUR-1	50	75	8 000
RUR-2	50	75	8 000
RUR-3 (6)	50	75	8 000
RUR-4	50	75	8 000
RUR-5	75	75	8 000
RUR-6	50	75	8 000
RUR-7	50	75	8 000
RUR-8	100	75	8 000
RUR-9 (4)	50	75	8 000
RUR-10	75	75	8 000
RUR-11	50	75	8 000
RUR-12 (4)	100	75	25 000
RUR-13	75	75	8 000

Dimensions minimales des lots selon le zonage (plan de zonage)			
Zones (voir plan de zonage)	Largeur minimale⁽²⁾ (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres²)
			Lot non-desservi
SPI-1	50	50	3 000
SPI-2	50	50	3 000
SPI-3	50	50	3 000
VIL-1	50	60	6 000
VIL-2	50	60	6 000
VIL-3	50	60	6 000
VIL-4	50	60	6 000
ID-1 (5)	50		4 000
ID-2 (3)	150 (1,3)		12 000 (1,3)

Notes :

- ^N(1) Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant le 1 janvier 2004. Seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma révisé et des nouvelles rues publiques sont admissibles.
- (2) Pour les lots de formes régulières, la largeur d'un lot correspond au frontage du lot mesuré sur la ligne avant. Pour un lot adjacent à un cul-de-sac ou situé sur la courbe extérieure d'une rue dont l'angle de déflexion est supérieur à 45°, peut être moindre que la norme exigée sans jamais être inférieure à 29 m. Cette exception ne s'applique toutefois pas pour les zones AGF1 et AGF2.
- (3) Le morcellement par une opération cadastrale (lotissement) ou le morcellement par aliénation sont prohibés.
- (4) **Pour les zones RUR-9 et RUR-12 Règlement 2017-10:** Pour les Terrains situés à plus de 400 m d'altitude (au-dessus du niveau de la mer), la superficie minimale des lots doit respecter les dispositions suivantes:
- Dans tous les secteurs où l'élévation se situe entre 400 et 499 m d'altitude, la superficie minimale d'un lot est de 2,5 hectares.
 - Dans tous les secteurs où l'élévation se situe entre 500 et 599 m d'altitude, la superficie minimale d'un lot est de 3 hectares.
 - Dans tous les secteurs où l'élévation se situe à plus de 600 m d'altitude, la superficie minimale d'un lot est de 4 hectares.
- Si un lot chevauche deux niveaux d'élévation, le niveau où se trouve la majorité du lot détermine sa superficie minimale.
- (5) La disposition sur la superficie minimale ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement. De plus, l'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut elle aussi rencontrer les normes minimales. De plus, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.
- (6) Dans la zone RUR-3 (**Règlement 2017-10**), pour tous terrains adjacents au chemin du

Roy tel qu'il existe au 8 juillet 2014, aucune opération cadastrale ne peut être effectuée en vue de former un nouveau terrain ou une nouvelle rue, suite à un morcellement fait par aliénation, après le 8 juillet 2014. Seule est permise une opération cadastrale visant une identification cadastrale par un numéro de lot distinct, une annulation, une correction ou le remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains pouvant être l'assiette d'un bâtiment principal. À titre informatif, selon les données municipales tirées à partir de la matrice graphique, il existe, au 8 juillet 2014, 16 terrains pouvant faire l'objet des opérations cadastrales permises ci-avant. **Règlement 2014-16**

26. Zones inondables

Dans les zones inondables identifiées sur le plan de zonage, seules les opérations cadastrales visant l'identification du terrain sont autorisées.

27. Règles d'exception

Un permis de lotissement peut être émis afin d'autoriser une opération cadastrale sans respecter les dimensions minimales prescrites aux articles précédents, dans les cas suivants :

- l'opération cadastrale est nécessaire afin d'élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1088 du Code civil du Québec, ou par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- pour des fins d'implantation d'un service ou d'infrastructures publiques.

28. Projet résidentiel intégré

Pour un projet résidentiel intégré, le terrain doit être formé d'un seul lot distinct (appelé maître), dont les dimensions sont conformes aux normes applicables selon les tableaux 1 et 2 des articles précédents. La superficie minimale exigée correspond toutefois à la somme de superficies minimales exigibles pour chacun des bâtiments principaux selon les zones où leur implantation est projetée, le cas échéant. Des lots subsidiaires à l'intérieur d'un lot maître sont autorisés, pour répondre aux besoins de copropriété en respectant les dimensions minimales exigibles pour de tels lots à savoir une superficie minimale de 5 000 m² et une largeur minimale de 25 m.

PARTIE III ♦ NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 2 ♦ LES RUES

29. Contraintes naturelles

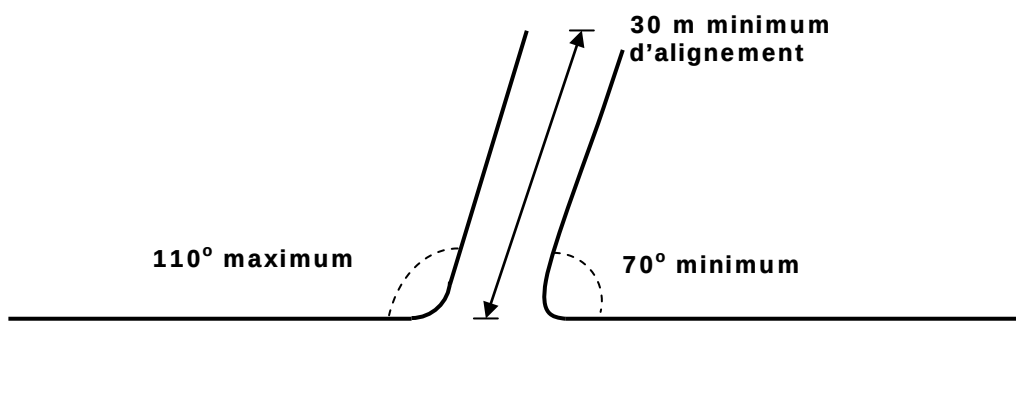
Le tracé des rues doit éviter les terrains instables, les affleurements rochers, et tout terrain impropre au drainage (milieux humides) ou exposé aux inondations ou aux affaissements. La distance minimale entre l'emprise d'un chemin, d'une rue, d'une route et d'un lac ou d'un cours d'eau est de 45 m pour les secteurs desservis et de 75 m pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis.

Cette distance ne s'applique pas aux rues publiques constituant le parachèvement d'un réseau, devant permettre l'accès à un plan d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m doit être assurée entre les deux traverses du cours d'eau.

30. Intersection de rues

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 70° et un angle maximal de 110°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 mètres. Le tout comme il est montré sur le croquis ci-après inséré.

Croquis : Angle d'intersection



Le raccordement des lignes d'emprise de rues doit être constitué d'une ligne courbe d'un rayon minimal de 6 m et d'au plus 9 m. Finalement, une distance minimale de 75 m doit être respectée entre deux intersections.

31. Emprise des rues

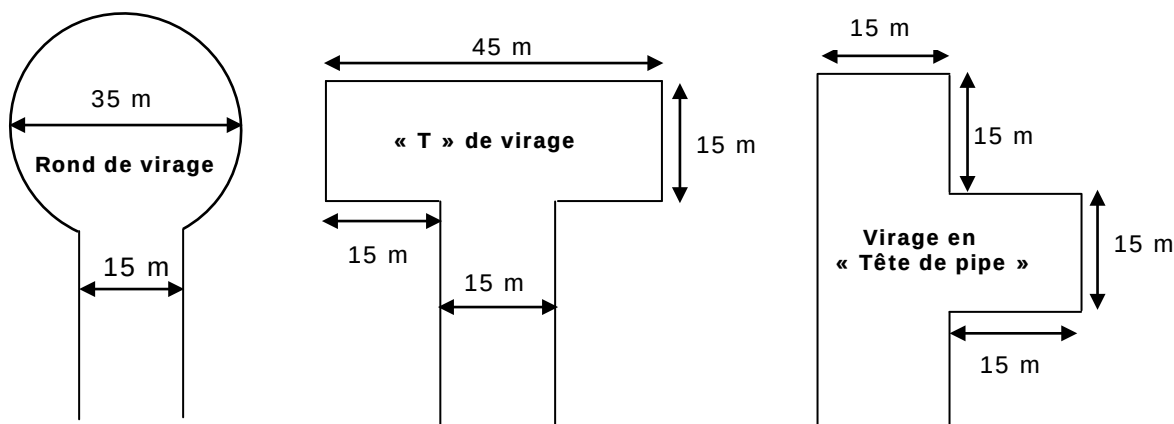
L'emprise minimale de toute nouvelle rue doit être de 15 m.

32. Rue sans issue

Toute rue sans issue, doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage, d'un « T » de virage ou d'un virage en « tête de pipe ».

Les dimensions minimales de ces 3 formes pour une rue ayant une largeur de 15 mètres sont présentées sur le croquis ci-après inséré.

Croquis : Rues sans issue



33. Sentier pour piétons et cyclistes

La municipalité peut exiger des sentiers pour piétons et cyclistes, d'une largeur de 1,5 m ou plus, afin de favoriser la circulation.

34. Servitude

La municipalité peut exiger des servitudes d'une largeur de 1,5 m ou plus, selon les caractéristiques du projet de lotissement, pour des fins d'infrastructures publiques.

35. Lot adjacent à une rue

Dans le cadre d'un projet de lotissement, chaque lot doit être adjacent à une rue publique, existante ou projetée, ou à une rue privée existante ou projetée.

Malgré ce qui précède, le lot maître d'un projet résidentiel intégré a l'obligation d'être adjacent à une rue à caractère public seulement. Quant aux lots subsidiaires formés dans le cadre de l'identification de parties à un usage exclusif ou communautaire aux fins de déclaration de copropriétés à l'intérieur d'un lot maître n'ont pas à être adjacents à une rue à caractère public.

36. Marge / chemin de fer, ligne de transport d'énergie

Une marge minimale de 75 m doit être respectée entre une rue et un chemin de fer, ainsi qu'entre une rue et une ligne de transport d'énergie électrique à haute tension.

37. Pente

La pente de toute rue doit être adaptée au terrain. Elle ne peut en aucun cas excéder 10%. Les tronçons dont la pente se situe entre 8% à 10% ne pourront s'allonger sur une distance de plus de 300 m sans être interrompus par un palier d'au moins 100 m de longueur, dont la pente devra être égale ou inférieure à 5%.

Malgré ce qui précède, une pente de rue peut excéder 10% jusqu'à un maximum de 12% sur une longueur maximale de 50 m. Toutefois, cette pente doit être précédée et suivie de paliers de 200 m dont la pente est égale ou inférieure à 5%, lorsque le requérant démontre, à

l'aide d'un rapport technique produit par une autorité compétente reconnue, qu'il est impossible de respecter le seuil maximal de 10% ou que la solution ci-après décrite peut éviter des conséquences plus néfastes (exemple : dynamitage excessif, empiètement dans une zone humide, etc.). Dans un tel cas, l'autorisation doit être donnée par une résolution du Conseil municipal. La pente d'une rue dans un rayon de 10 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5%. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

38. Caractère public ou privé d'une rue

Toute nouvelle rue sur le territoire de Saint-Étienne-de-Bolton doit avoir un caractère public. Toute extension ou prolongement d'une rue à caractère public doit également avoir un caractère public.

Malgré ce qui précède, il est permis une rue à caractère privé afin de prolonger une rue existante à caractère privé dont le tracé a déjà fait l'objet d'une acceptation du conseil avant le 1 février 2010. De même, il est permis une nouvelle rue à caractère privé si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Le terrain desservi par la rue à caractère privé projetée comprend au plus 3 lots distincts conformes au règlement de lotissement pour la zone concernée sans compter les lots de coin. Malgré le fait qu'aucune dimension maximale ne soit établie pour les lots et que des opérations cadastrales (remembrement avec d'autres lots, aliénation d'une partie ou de la totalité d'un lot, etc.) pourraient se produire après la construction de la rue à caractère privé, cette rue privée doit en tout temps desservir un maximum de 3 lots (excluant les lots de coin) **Règlement 2015-06**;
- 2° Aucune autre rue à caractère privé ne peut être raccordée à cette rue à caractère privé et aucun prolongement n'est autorisé;
- 3° Cette rue à caractère privé doit respecter toutes les dispositions applicables des règlements de lotissement et construction.

Pour un projet résidentiel intégré, il est permis d'aménager des allées de circulation privées qui permettent de relier chacun des lots subsidiaires étant l'assiette d'un bâtiment principal ou secondaire, à la rue à caractère public. Une telle allée de circulation ne comprend pas l'accès (voie de desserte réservée strictement à un bâtiment) situé sur un lot subsidiaire. Une telle allée de circulation doit respecter, par rapport à un cours d'eau, un milieu humide ou un lac, une distance minimale de 15 m lorsque la rive applicable est de 10 m ou une distance minimale de 20 m lorsque la rive applicable est de 15 m, ainsi que les normes établies pour les rues dans les articles 30, 32 et 37. Malgré ce qui précède, pour les lacs Libby et Trousers, la distance minimale entre une allée de circulation et les lacs est de 75 m. **Règlement 2024-04** De plus, la surface minimale de roulement est de 6 m de largeur et doit être carrossable à l'année. Sur tout le tracé d'une voie de circulation, il doit être laissé une hauteur libre d'au moins 5 m pour permettre la circulation de véhicules d'urgence.

39. Normes spécifiques à la construction de nouvelles rues

a) Toute nouvelle rue publique doit :

- Avoir une plate-forme (voie de circulation et accotement) minimale avant gravelage d'au moins 8 m. Cette plate-forme doit être débarrassée de la terre végétale et des souches d'arbres la recouvrant et elle doit être compactée;
- Avoir 2 fossés de 30 cm de largeur à la base et dont le fond est à 60 cm en moyenne plus bas que la plate-forme du chemin, si elle est construite en déblai (voir tableau III);

- Avoir une sous-fondation minimale d'au moins 30 cm d'épaisseur composée d'emprunt granulaire de classe « A » ou équivalent ;
 - Avoir une fondation inférieure minimale d'au moins 23 cm d'épaisseur composée de granulat concassé 56-0 mm ;
 - Avoir une fondation supérieure minimale d'au moins 15 cm d'épaisseur composée de granulat concassé 20-0 mm ;
 - La classification de l'emprunt granulaire classe « A », du granulat 56-0 mm et du granulat 20-0 mm doit être conforme à celle du « Cahier des charges et devis généraux édition 1993, et ses amendements du Ministère des Transports du Québec »;
 - La partie extérieure de la structure de chaussée construite en remblai doit être recouverte d'une couche de terre végétale minimale d'au moins 10 cm d'épaisseur et engazonnée (voir tableau IV).
- b) Toute nouvelle rue privée desservant 5 propriétés (on doit comptabiliser les lots de coin) ou moins doit :
- Avoir une plate-forme (voie de circulation et accotement) minimale avant gravelage d'au moins 6 m. Cette plate-forme doit être débarrassée de la terre végétale et des souches d'arbres la recouvrant et elle doit être compactée;
 - Avoir 2 fossés de 30 cm de largeur à la base et dont le fond est à 60 cm en moyenne plus bas que la plate-forme du chemin, si elle est construite en déblai (voir tableau III);
 - Avoir une sous-fondation minimale d'au moins 30 cm d'épaisseur composée d'emprunt granulaire de classe « A » ou équivalent;
 - Avoir une fondation inférieure minimale d'au moins 15 cm d'épaisseur de gravier brut ou concassé tamisé à 56 mm maximum;
 - Avoir une fondation supérieure minimale d'au moins 15 cm d'épaisseur de gravier brut ou concassé tamisé 20 mm maximum;
 - La partie extérieure de la structure de chaussée construite en remblai doit être recouverte d'une couche de terre végétale minimale d'au moins 10 cm d'épaisseur et engazonnée (voir tableau IV).

TABLEAU III
COUPE TYPE EN DÉBLAI

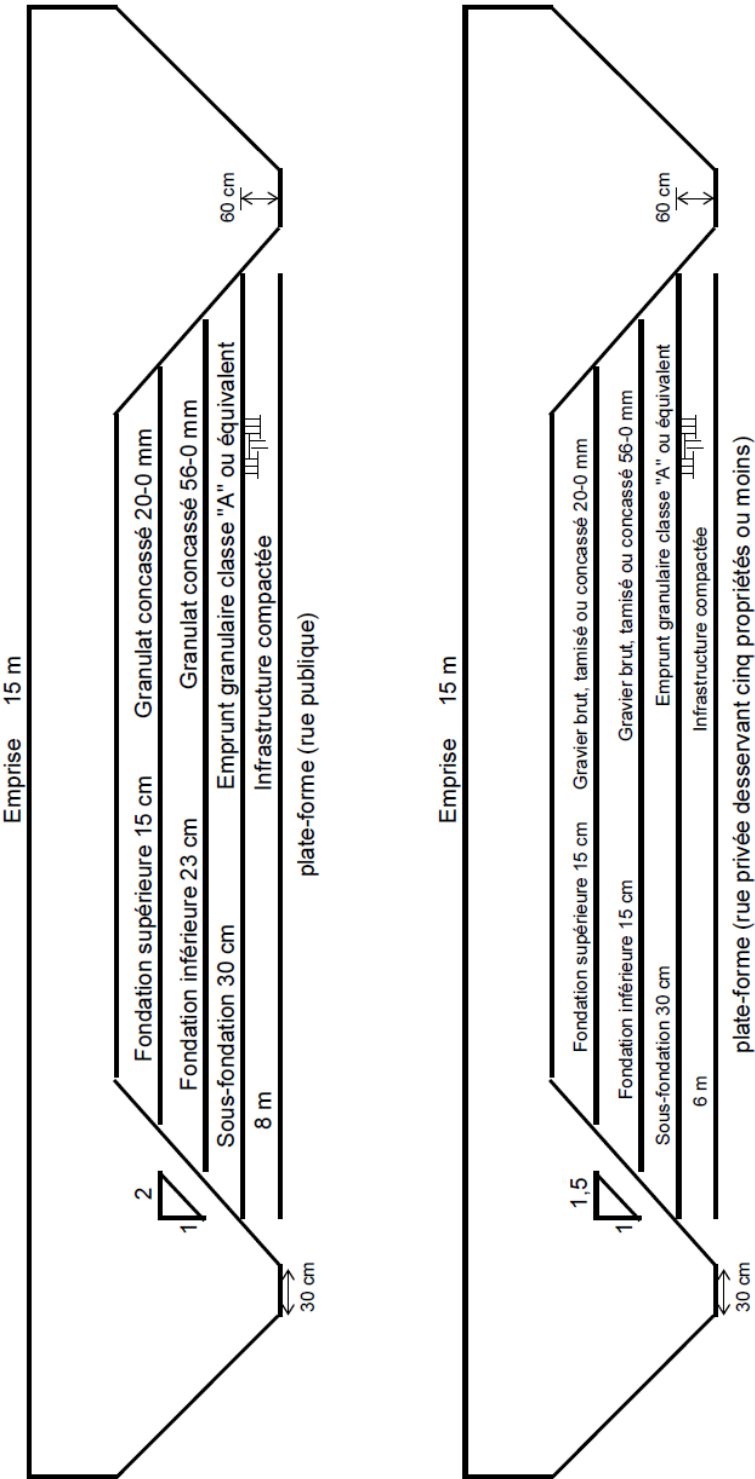
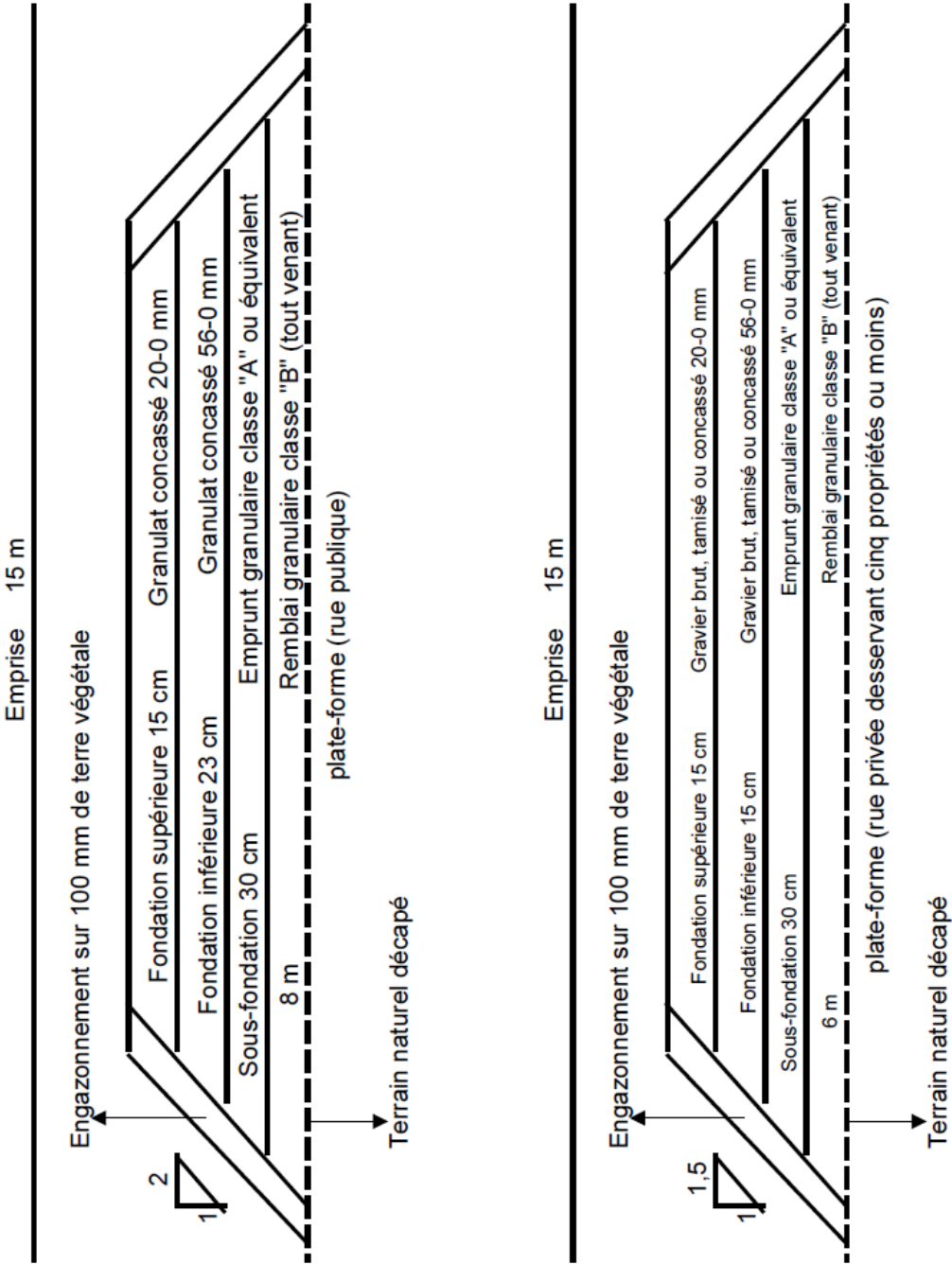


TABLEAU IV
COUPE TYPE EN REMBLAI



40. Signalisation

Le constructeur du chemin est responsable de l'achat et de la pose de toute signalisation routière. La signalisation doit être conforme aux normes du ministère des Transports du Québec. La localisation des panneaux doit être indiquée sur les plans et être approuvée par la Municipalité. La toponymie doit être approuvée par la Municipalité.

PARTIE IV ♦ LES DROITS ACQUIS

41. Droits acquis

Les lots non conformes aux dimensions minimales de lotissement qui ont été cadastrés et donc déposés au ministère des Ressources naturelles de la Faune et des Parcs avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur. Les lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale autorisée conformément au règlement de lotissement alors en vigueur avant l'adoption du présent règlement et qui seront déposés audit ministère au plus tard douze mois après la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis.

42. Agrandissement d'un lot ou d'un terrain dérogatoire

Un lot ou un terrain dérogatoire, selon le cas, peut être agrandi sans respecter les normes minimales de lotissement du présent règlement. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées:

- 1° Le lot ou le terrain doit posséder un droit acquis en vertu du présent règlement ou un privilège au lotissement en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (articles 256.1, 256.2 ou 256.3);
- 2° La superficie du nouveau lot créé doit être supérieure à la superficie initiale du lot ou du terrain visé;
- 3° Un seul lot distinct résulte de l'opération cadastrale;
- 4° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot ou un terrain adjacent relativement à ses dimensions et superficie;
- 5° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre l'occupation des lots ou les terrains adjacents non conformes aux différentes normes applicables du règlement de zonage la municipalité.

43. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi

Mairesse

Directrice générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion	04 mars 2014
Adoption du Premier Projet de règlement	04 mars 2014
Avis public de l'assemblée publique	14 mars 2014
Assemblée publique de consultation	12 avril 2014
Adoption du Règlement	06 mai 2014
Avis public de la demande conformité à la commission municipale	09 mai 2014
Avis aux personnes habiles à voter	17 juin 2014
Règlement approuvé par les personnes habiles à voter	26 juin 2014
Certificat de conformité de la MRC	08 mai 2014
Publication par affichage	27 juin 2014
Publication dans un journal	18 juillet 2014
Entrée en vigueur	18 juillet 2014

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, certifie que les avis publics de l'adoption du règlement, cité ci-dessous, ont été affichés au Bureau municipal ainsi qu'au Bureau de poste aux dates mentionnées.

N^o règlement : 2014-06
Date de publication : 18 juillet 2014

PAULINE DESAUTELS
Directrice générale et secrétaire-trésorière

18 juillet 2014
Date