

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS  
VILLE DE SCOTSTOWN

---

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 350-06

---

Séance du conseil municipal de la Ville de Scotstown, tenue le .....2007, à 19h30, à la salle du conseil située au 101, chemin Victoria Ouest, Scotstown (Québec), conformément aux dispositions de la Loi, et à laquelle étaient présents :

la maire : Madame Solange Bouffard  
et les conseillers suivants : Monsieur Michael Boulanger  
Monsieur Jean-Langlois  
Monsieur Rémy Beauchesne  
Monsieur Daniel Gaudreau  
Monsieur Marc Gauthier  
Monsieur Jean-Robert Cabana

Formant quorum des membres du Conseil, sous la présidence de la Maire.

**CONSIDÉRANT QU'** en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), la Ville a le pouvoir d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville procède à la révision quinquennale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** ce règlement doit être conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François et à son document complémentaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal a adopté ce jour, le .....2007, le règlement numéro 348-07 révisant le plan d'urbanisme de la Ville de Scotstown;

**CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu d'adopter le règlement de lotissement numéro 350-06, en conformité avec l'article 110.10.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et selon les procédures prévues à l'article 136.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement a été adopté à la séance **du.....2007;**

**CONSIDÉRANT QU'UNE** assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le .....2007;

**CONSIDÉRANT Q'UN** « avis de motion » pour la présentation du présent règlement a été donné le .....**2007**, par le conseiller.....

Il est

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER.....

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER.....

ET RÉSOLU UNANIMEMENT

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>PAGE</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....	1
1.1 Preambule .....	1
1.2 Titre du règlement.....	1
1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	1
1.4 Territoire touché par ce règlement .....	1
1.5 Personnes touchées par ce règlement.....	1
1.6 Le règlement et les lois .....	1
1.7 Validité.....	1
CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES .....	3
2.1 But du règlement.....	3
2.2 Interprétation du texte .....	3
2.3 Formes d'expression hors texte .....	3
2.4 Système de mesure .....	3
2.5 Terminologie .....	3
CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	5
3.1 Application du règlement.....	5
3.2 Infractions et pénalités .....	5
CHAPITRE IV : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....	7
4.1 Plan de l'opération cadastrale .....	7
4.2 Taxes municipales .....	7
4.3 Cession de l'assiette des voies de circulation .....	7
4.4 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espace naturels .....	7
CHAPITRE V : GÉNÉRALITÉS .....	11
5.1 Permis de lotissement.....	11
5.2 Généralités .....	11
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	13
6.1 Tracé des voies de circulation.....	13
6.2 Nature du sol .....	13
6.3 Respect des espaces boisés .....	13
6.4 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac.....	13
6.5 Ouverture des voies de circulation et conditions exigées .....	13
6.6 Largeur des voies de circulation.....	14

6.7	Élargissement des voies de circulation existantes.....	14
6.8	Pentes des voies de circulation.....	14
6.9	Intersection des voies de circulation.....	14
6.10	Intersection avec une voie de circulation sur le réseau supérieur.....	15
6.11	Voie de circulation sans issue.....	15
6.12	Longueur maximale des voies de circulation dans issue.....	15
6.13	« Tête-de-pipe » .....	15
6.14	Allée pour automobile .....	15
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS, ÎLOTS, TERRAINS, SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES.....		17
7.1	Longueur des îlots .....	17
7.2	Largeur des îlots .....	17
7.3	Orientation des terrains.....	17
7.4	Sentiers pour piétons .....	17
7.5	Superficie et dimensions minimales des lots .....	17
7.6	Profondeur moyenne d'un lot adjacent à un cours d'eau ou un lac .....	19
7.7	Assouplissement aux normes de lotissement.....	20
7.8	Identification du terrain d'un propriétaire .....	20
7.9	Subdivision dérogatoire.....	21
7.10	Lots situés du côté extérieur d'une courbe .....	21
7.11	Agrandissement d'un terrain dérogatoire ou d'un terrain bénéficiant d'un privilège au lotissement .....	21
7.12	Dispositions d'exception.....	21
7.13	Droits acquis .....	23
	7.13.1 Dispositions générales .....	23
	7.13.2 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	23
CHAPITRE VIII : ENTRÉE EN VIGUEUR		
8.1	Entrée en vigueur .....	27

## CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

- 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 Scotstown et porte le numéro 350-06.
- 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 # 234-88 et ses amendements de la Ville de Scotstown.
- 1.4 Territoire touché par ce règlement** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Scotstown.
- 1.5 Personnes touchées par ce règlement** Le présent règlement touche toute personne de droit public ou de droit privé et tout particulier.
- 1.6 Le règlement et les lois** Aucun article du présent règlement ne pourrait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.
- 1.7 Validité** Le conseil de la Ville de Scotstown décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, section par 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, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.



## CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

- 2.1 But du règlement** Le but du présent règlement vise principalement à obtenir une forme du lotissement optimale, rationnelle, fonctionnelle et sécuritaire et adaptée aux réseaux de circulation, aux types d'infrastructures et aux caractéristiques naturelles et anthropiques du milieu, tout en reconnaissant les caractéristiques particulières de développement initial.
- 2.2 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.
- Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera faite » ou « doit être faite », l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être faite », il est facultatif de l'accomplir ou non.
- 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.
- 2.3 Formes d'expressions hors texte** Les titres, tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expressions hors texte contenus 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.
- 2.4 Système de mesure** Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique du système international ( SI ).
- 2.5 Terminologie** L'article 2.6 intitulé « Définitions » du chapitre 2 intitulé « DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES » du Règlement de zonage no 349-05 fait partie intégrante du présent règlement comme s'il était ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent.





### CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 3.1 Application du règlement** L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur des bâtiments.
- Le conseil de la Ville peut nommer un inspecteur spécial pour assister ou remplacer l'inspecteur des bâtiments lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.
- 3.2 Infractions et pénalités** Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.
- Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement est constatée, l'inspecteur des bâtiments doit transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou de cet ordre dans les 10 jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas, pour une première infraction, 1000\$ si le contrevenant est une personne physique ou 2000\$ s'il est une personne morale.
- Dans le cas d'une récidive, les amendes mentionnées dans le présent article peuvent doubler pour atteindre un maximum de 2000\$ par infraction pour une personne physique et 4000\$ par infraction pour une personne morale.
- Dans tous les cas, l'amende minimale exigée est de 100\$.
- Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.
- Nonobstant les alinéas précédents, la corporation municipale pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.



**CHAPITRE IV****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 de l'inspecteur, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des voies de circulation.
- 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 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 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels** Lors de toute opération cadastrale, le ou les propriétaire(s) doit(vent) :
- a) 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 5% de la superficie de terrain, incluant les voies de circulation, comprise dans le plan et située 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

- b) au lieu de cette superficie de terrain, payer une somme de 5% 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* (L.R.Q., 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 (L.Q.R., chap. A-19.1). Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. La Ville ou le propriétaire peut 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* (L.Q.R., chap. 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.

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 :

- a) les opérations cadastrales pour fin d'annulation;
- b) les opérations cadastrales pour fin de correction;
- c) les opérations cadastrales pour le remplacement de numéros de lots, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots distincts;
- d) les opérations cadastrales à des fins agricoles;
- e) la nouvelle identification cadastrale résultant de la rénovation cadastrale et qui a légalement obtenu un permis de

construction avant la rénovation cadastrale;

- f) Les terrains à l'égard desquels le 5% 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;
- g) La nouvelle identification cadastrale, à la suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément au Code civil;
- h) Les opérations cadastrales rendues nécessaires à la suite d'une expropriation;
- i) La partie de lot demeurant l'assiette d'un bâtiment principal suite à une opération cadastrale visant à scinder un lot;
- j) L'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
- k) L'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la municipalité acquiert.

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 5%.

L'espace qui sera réservé aux voies de circulation doit être considéré dans le calcul du 5%.

Les zones tampons ne font pas partie intégrante du 5% 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 5% 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-agrée 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 qui respecte le délai de validité du permis d'opération cadastrale stipulé à l'article 4.6 du Règlement des permis et certificat et de régie interne numéro 352-04.



## CHAPITRE V 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 piétonniers 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 chemins privés ou droits d'accès existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension 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.
- Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie d'un droit acquis.





## CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

- 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.
- 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 tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.
- 6.3 Respect des espaces boisés** Toute voie de circulation publique ou privée doit respecter les dispositions du chapitre X relatif à l'abattage d'arbres du règlement de zonage.
- 6.4 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac** Toute nouvelle voie de circulation doit être située à une distance minimale de 75 mètres 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 mètres 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.
- 6.5 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 :
- a) La voie de circulation doit porter un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel de cadastre ou sur un plan officiel de subdivision;
  - b) La Ville doit être propriétaire du terrain de la voie de circulation par titre dûment enregistré;

- c) 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.

- 6.6 Largeur des voies de circulation** La largeur d'emprise des nouvelles voies de circulation publiques ou privées ne doit pas être inférieure à 15 mètres.
- 6.7 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.
- 6.8 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 %, à l'exception des voies de circulation secondaires où les pentes peuvent aller jusqu'à 15 % lorsqu'elles sont pourvues de plus d'un accès.
- Les fossés doivent également respecter une pente minimale de 0,5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.
- 6.9 Intersection des voies de circulation** Toute intersection doit être à angle droit (90°). S'il est impossible de respecter l'angle droit, l'intersection peut être à un angle compris entre 75° et 105°.
- Aux approches de l'intersection, les premiers 30 mètres de longueur mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise devront suivre le même alignement que l'angle d'intersection ( voir croquis 1 ).
- Sur une même voie de circulation, dans les secteurs desservis par les égouts et l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections est de 120 mètres.
- Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est inférieur à 55,5 mètres, ni du côté extérieur des courbes est inférieur à 120 mètres.

- 6.10 Intersection avec une voie de circulation sur le réseau supérieur** À l'intérieur du périmètre urbain ou dans toute zone dont la vitesse est supérieure à 80 km/h, toute nouvelle intersection d'une voie de circulation avec le réseau supérieur doit respecter la distance minimale de 450 mètres d'une intersection existante.
- 6.11 Voie de circulation 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 avantageusement à l'emploi d'une voie de circulation continue.
- Toute nouvelle voie de circulation publique ou privée qui se termine en cul-de-sac devra être dotée à son extrémité d'un dispositif de virage ( cercle ) dont le rayon minimal est fixé à 15 mètres. 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 mètres ( voir croquis 2 ).
- Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire.
- 6.12 Longueur maximale des voies de circulation sans issue** La longueur maximale d'une nouvelle voie de circulation sans issue se terminant par un cul-de-sac ne doit pas dépasser :
- 1100 mètres dans le cas où la zone est non desservie;
  - 550 mètres dans le cas où la zone est partiellement desservie;
  - 400 mètres en zone desservie.
- 6.13 « Tête-de-pipe »** Une « tête-de-pipe » doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus de 250 mètres. Une voie servant à la fois de sentier pour piétons 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 mètres. Cette largeur doit être portée à 6 mètres 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 mètres ( voir croquis 3 ).
- 6.14 Allée pour automobile** Partout où cela est possible, les lots doivent être dessinés de manière à ce que les allées pour automobile aient un accès à une voie de circulation destinée à la circulation légère sans passer devant une autre propriété.



**CHAPITRE VII**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS, ÎLOTS, TERRAINS, SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES

- 7.1 Longueur des îlots** La longueur des îlots ne doit pas être supérieure à 350 mètres. Cette longueur maximale peut toutefois être portée à 600 mètres si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de 5 mètres pouvant servir également de voie de secours est prévu dans le tiers central de l'îlot pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine ( voir croquis 4 ).
- 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 paragraphe précédent, la partie du projet adossée à l'îlot existant n'est pas régie par le paragraphe précédent. 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 terrains, et ce, afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.
- 7.3 Orientation des terrains** De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à l'emprise de la voie de circulation.
- Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, 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 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 croquis 5 ).
- 7.4 Sentiers pour piétons** Tout sentier pour piétons prévu dans un plan de lotissement doit avoir une largeur minimale de 3 mètres pour faciliter la circulation des piétons. Cette largeur doit être portée à 6 mètres si le sentier est également utilisé pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.
- 7.5 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 prévue au règlement de zonage, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire ( desservi ), d'un service

d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac; et enfin, selon 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 sauf en ce qui concerne les conditions d'exception prévues à l'article 7.12.

Nonobstant ce qui précède, tout lot transitoire (légalement créé en vertu du Code civil du Québec art.3054) formé pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement (en terme de superficie et dimensions) 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 six (6) mois sans quoi la création du lot transitoire sera non conforme.

**Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des lots**

ZONES	Superficie (m carrés)		Frontage (mètres)	
	NON DESSERVIS	PARTIELLEMENT DESSERVIS	NON DESSERVIS	PARTIELLEMENT DESSERVIS
AGRICOLE	5000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	50 M	25 M
RURALE	5000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	50 M	25 M
FORESTIÈRE	5000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	50 M	25 M
PÉRIMÈTRES URBAINS	3000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	46 M	25 M

**Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et les égouts**

Usage	Type de construction	Superficie (m carrés)	Frontage (mètres)
Résidentiel	Unifamiliale isolée	465	18
Résidentiel	Unifamiliale jumelée	279 / unité	10 / unité
Résidentiel	Unifamiliale en rangée	149 / unité	6 / unité
Résidentiel	Bifamiliale isolée	250 / unité	20
Résidentiel	Bifamiliale jumelée	162,5 / unité	12 / unité
Résidentiel	Habitation isolée max. 3 logements (trifamiliale)	185,7 / unité	21
Résidentiel	Habitation isolée 4 logements (multifamilial)	162,5 / unité	24
Résidentiel	Habitation de plus de 4 logements (multifamiliale)	139 / unité	24
Résidentiel	Maison mobile	465	18
Commercial		1394	30
Industriel		1394	30
Public	Édifices publics	900	30

**7.6 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 mètres;
- Pour un lot desservi, cette profondeur moyenne minimale est de 45 mètres.

**Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales des lots situés en totalité ou en partie à moins de 300 mètres d'un lac ou d'un marécage ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau**

SUPERFICIE		FRONTAGE	
NON DESSERVIS	PARTIELLEMENT DESSERVIS	NON DESSERVIS	PARTIELLEMENT DESSERVIS
4000 M <sup>2</sup>	2000 M <sup>2</sup>	50 MÈTRES	25 MÈTRES

**Tableau 5 : Superficie et dimensions minimales des lots riverains desservis par l'aqueduc et les égouts**

Usage	Type de construction	Superficie (m carrés)	Frontage (mètres)	Profondeur (mètres)
Résidentiel	Unifamiliale isolée	465	18	45
Résidentiel	Unifamiliale jumelée	279 / unité	10 / unité	45
Résidentiel	Unifamiliale en rangée	149 / unité	6 / unité	45
Résidentiel	Bifamiliale isolée	250 / unité	20	45
Résidentiel	Bifamiliale jumelée	162,5 / unité	12 / unité	45
Résidentiel	Habitation isolée max. 3 logements (trifamiliale)	185,7 / unité	21	45
Résidentiel	Habitation isolée 4 logements (multifamilial)	162,5 / unité	24	45
Résidentiel	Habitation de plus de 4 logements (multifamiliale)	139 / unité	24	45
Résidentiel	Maison mobile	465	18	45
Commercial		1394	30	45
Industriel		1394	30	45
Public	Édifices publics	900	30	45

### 7.7 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, les réductions suivantes pourraient être permises :

- Réduction de 30 % du frontage minimal;
- Réduction de 50 % de la profondeur moyenne minimale.

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

### 7.8 Identification du terrain d'un propriétaire

Si pour fin d'identification ou de classification de titre il est obligatoire ou souhaitable de cadastrer le terrain qu'un propriétaire possède lors de la mise en force du présent règlement, cette opération cadastrale n'est pas considérée comme un lotissement au sens du présent règlement. Dans un tel cas, l'opération cadastrale doit cependant s'effectuer par un seul numéro de lot par lot originaire montrant le terrain total du propriétaire et elle n'est pas sujette au paiement prévu pour fin de parc.



- 7.9 Subdivision dérogatoire** Une nouvelle subdivision dérogatoire ne sera pas acceptée par le conseil à moins que les coins et autres points importants de toutes les voies de circulation n'aient été bornés au préalable.
- 7.10 Lots situés du côté extérieur d'une courbe** Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la voie de circulation équivalente à 66,66 % de la largeur minimale prescrite.
- 7.11 Agrandissement d'un terrain dérogatoire ou d'un terrain bénéficiant d'un privilège au lotissement** Un terrain dérogatoire protégé par des droits acquis ou bénéficiant d'un privilège permettant une opération cadastrale, tel que décrit précédemment, peut être agrandi de façon à diminuer la dérogation s'il respecte la condition suivante :
- a) L'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires.
- 7.12 Dispositions d'exception** Nonobstant les dispositions relatives à la superficie, au frontage et à la profondeur des lots prévus au présent règlement, le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :
- a) Tout lot transitoire ( légalement enregistré crée en vertu du Code civil du Québec art. 3054 ) formé pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement 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.
- b) Les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* tels que décrits ci-dessous.
- Superficie et dimensions de lots conformes au 12 avril 1983
- « **256.1** Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 12 avril 1983, 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, 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 publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle

intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Le 12 avril 1983, 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 dans le territoire où est situé le terrain, et
- 2) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.»

**Absence de lot distinct et construction conforme ou protégée par droit acquis**

« **256.2** Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie et les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1) Le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2) Le 12 avril 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable. »

***Résidus de terrain à la suite d'une expropriation***

« **256.3** Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie et les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et

- 2) Qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.»

## **7.13 Droits acquis**

### **7.13.1 Dispositions générales**

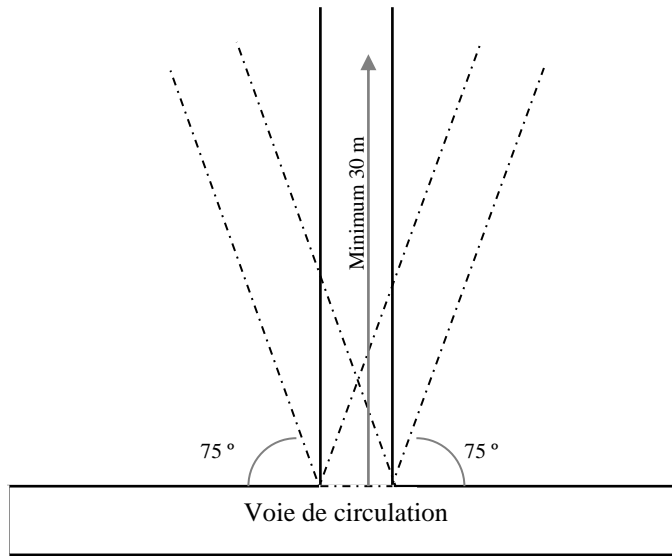
Un lot distinct dérogatoire, vacant ou étant l'assiette d'une construction érigée ou utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis, bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé, pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur et que cet usage ou ces usages soit(ent) toujours autorisé(s) 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, uniquement s'il avait pu bénéficier des privilèges des articles 256.1 et 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

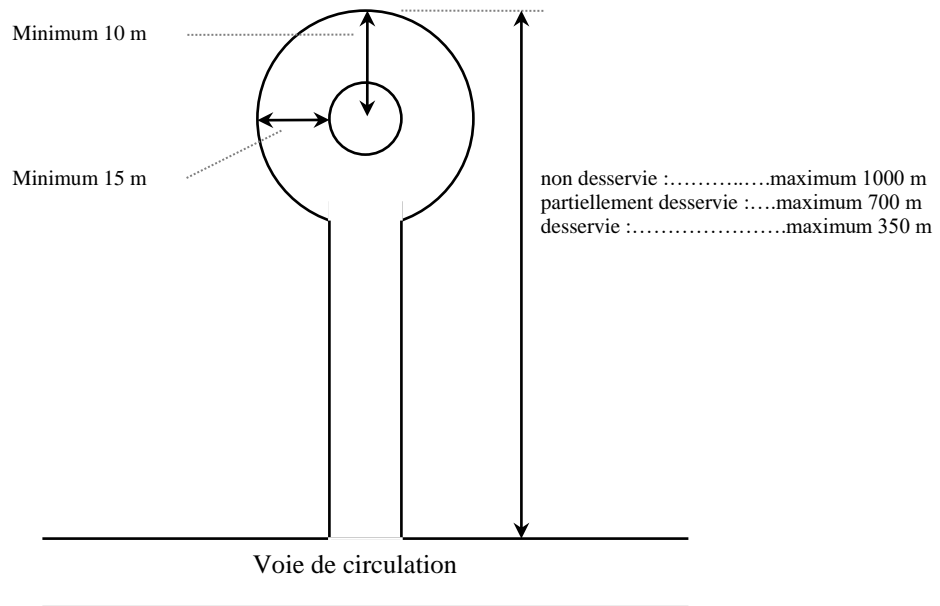
### **7.13.2 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis**

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.

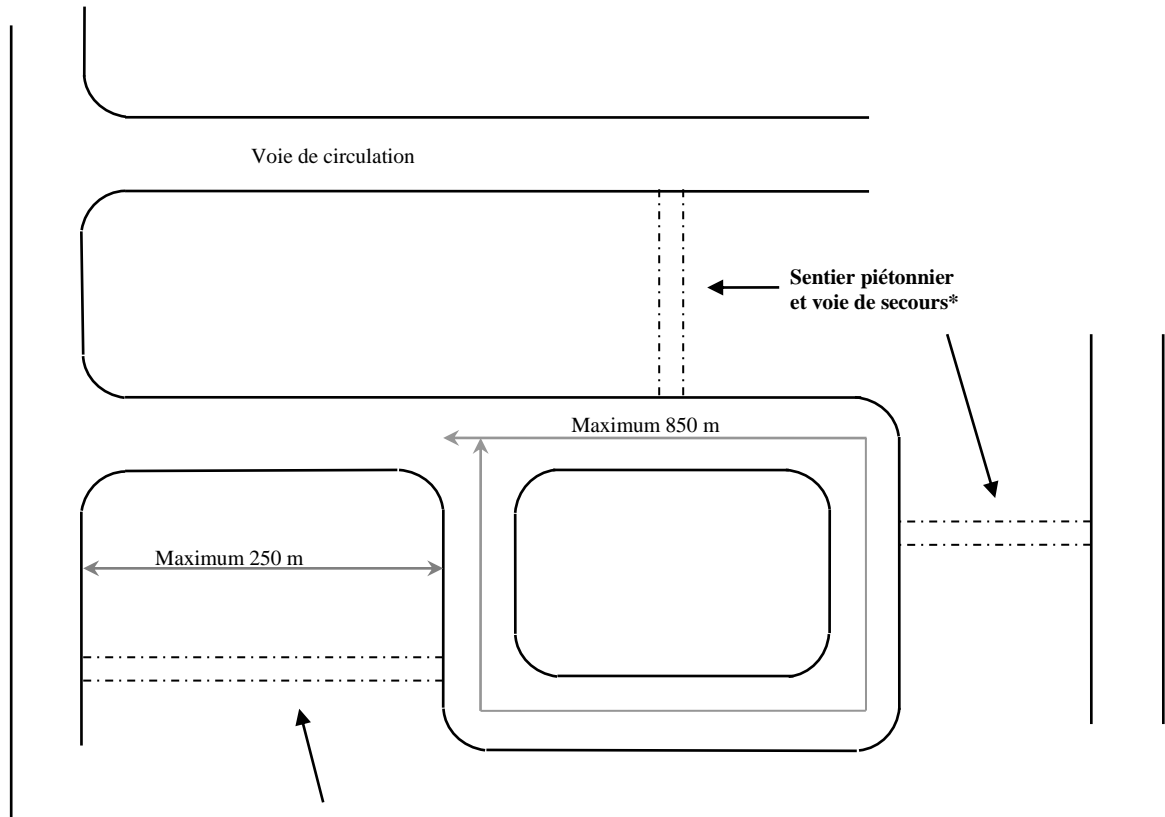
**Croquis 1 :**



**Croquis 2 :**



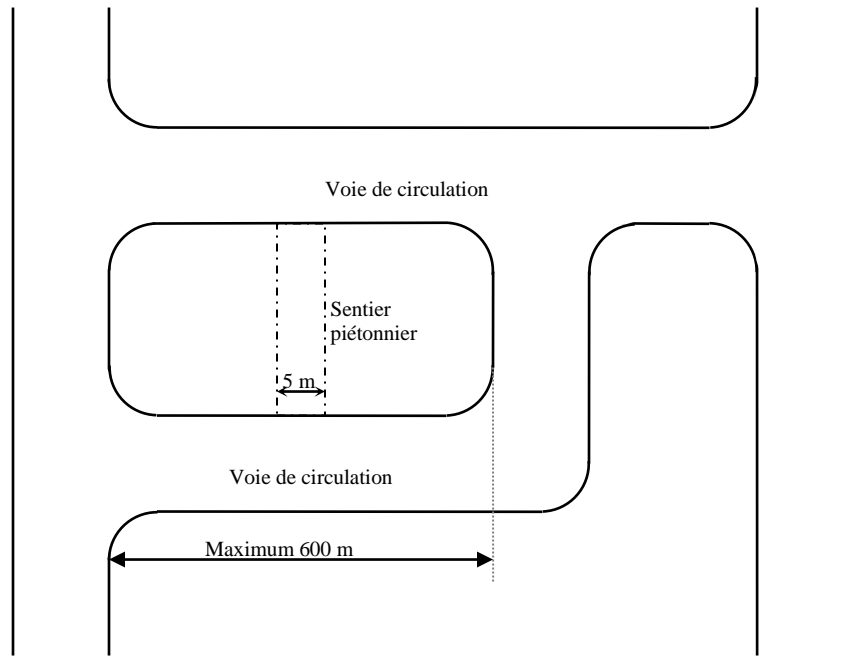
**Croquis 3 :**



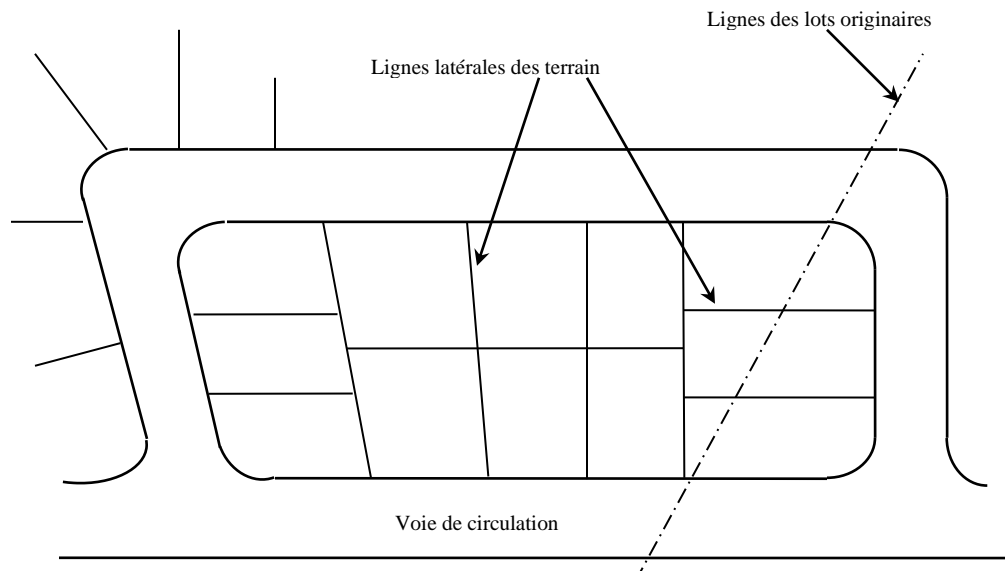
**Sentier piétonnier et voie de secours\* :**

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

**Croquis 4 :**



**Croquis 5 :**



**CHAPITRE VIII  
ENTRÉE EN VIGUEUR**

**8.1 Entrée en vigueur** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., 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 Scotstown, au cour de la séance tenue le

\_\_\_\_\_

Entrée en vigueur le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Solange Bouffard, maire

\_\_\_\_\_  
Claudette Cloutier, secrétaire-trésorière