



*Oser se  
réinventer!*

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
NUMÉRO 2017-057**

**Juin 2017**

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS  
MUNICIPALITÉ DE WEEDON

---

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2017-057

---

Séance du Conseil municipal de la municipalité de Weedon, tenue le **5 juin 2017**, à 19 h 30, à la salle du conseil située 520, 2<sup>e</sup> avenue, Weedon (Québec) J0B 3J0, conformément aux dispositions de la Loi, et à laquelle étaient présents :

le maire : Monsieur Richard Tanguay

et les conseillers (ières)  
suivants (es) :

Monsieur Éric Decubber  
Monsieur Michel Croteau  
Monsieur Daniel Groleau  
Madame Johanne Leblanc  
Madame Maylis Toulouse  
Monsieur Denis Rondeau

formant quorum des membres du conseil, sous la présidence du Maire.

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

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

**CONSIDÉRANT QUE** ces règlements doivent être conformes au plan d'urbanisme numéro 2017-055 ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François et à son document complémentaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal adopte en ce jour, le **5 juin 2017**, le règlement numéro 2017-057 révisant le règlement de lotissement de la Municipalité de Weedon;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu d'adopter le règlement de lotissement numéro 2017-057, 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;

**CONSIDÉRANT QU'UNE** assemblée publique de consultation sur ce règlement a été tenue le **1<sup>er</sup> juin 2017**;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion pour la présentation du règlement révisant le règlement de lotissement a été donné le **1<sup>er</sup> mai 2017**.

Il est

PROPOSÉ PAR MONSIEUR DENIS RONDEAU  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS D'ADOPTER LE RÈGLEMENT  
#2017-057 INTITULÉ «RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT».

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

## TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
1.1	Préambule .....	4
1.2	Titre du règlement.....	4
1.3	Abrogation des règlements antérieurs.....	4
1.4	Territoire touché par ce règlement .....	4
1.5	Personnes touchées par ce règlement.....	4
1.6	Le règlement et les lois.....	4
1.7	Validité .....	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES.....	5
2.1	But du règlement .....	5
2.2	Interprétation du texte.....	5
2.3	Formes d'expressions hors-texte .....	5
2.4	Système de mesure.....	5
2.5	Terminologie .....	5
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	5
3.1	Application du règlement .....	6
3.2	Infractions et pénalités.....	6
CHAPITRE 4	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	Servitudes .....	7
4.5	Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	8
CHAPITRE 5	GÉNÉRALITÉS.....	11
5.1	Permis de lotissement .....	11
5.2	Généralités .....	11
5.3	Emprises ferroviaires .....	11
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	12
6.1	Tracé des voies de circulation .....	12
6.2	Nature du sol .....	12
6.3	Respect des espaces boisés.....	12

6.4	Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac .....	12
6.5	Ouverture des voies de circulation et conditions exigées .....	12
6.6	Bornage des intersections de rue .....	13
6.7	Largeur des rues, routes ou chemin .....	13
6.8	Élargissement des voies de circulation existantes .....	13
6.9	Pente des voies de circulation .....	13
6.10	Intersection des rues .....	13
6.11	Intersection avec une route sur le réseau supérieur .....	14
6.12	Rue sans issue .....	14
6.13	Longueur maximale des rues sans issue .....	14
6.14	« Tête de pipe » .....	14
6.15	Allée pour automobile .....	15
6.16	Accès à des voies de circulation existantes .....	15
6.17	Accès aux autres municipalités .....	15
6.18	Allée d'accès à l'intérieur d'un projet résidentiel intégré .....	15
<b>CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS, ÎLOTS, SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES .....</b>		<b>16</b>
7.1	Longueur des îlots .....	16
7.2	Largeur des îlots .....	16
7.3	Orientation des lots .....	16
7.4	Sentiers pour piétons .....	16
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 .....	18
7.7	Projet résidentiel intégré .....	19
7.8	Assouplissement aux normes de lotissement .....	19
7.9	Subdivision dérogatoire .....	20
7.10	Subdivision d'un lot construit .....	20
7.11	Lots situés du côté extérieur d'une courbe .....	20
7.12	Dispositions d'exception .....	20
7.13	Droits acquis .....	21
7.13.1	Dispositions générales .....	21
7.13.2	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	21
<b>CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>		<b>25</b>
8.1	Entrée en vigueur .....	25

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des lots.....	17
Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et les égouts .	18
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.....	18
Tableau 4 : Superficie et dimensions minimales des lots riverains desservis par l'aqueduc et les égouts .....	19

## LISTE DES FIGURES

Figure 1.....	22
Figure 2.....	22
Figure 3.....	23
Figure 4.....	24
Figure 5.....	24

## ANNEXES

ANNEXE 1 : Articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*

## CHAPITRE 1 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 municipalité de Weedon et porte le numéro 2017-057.
- 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 2000-034 et ses amendements de la municipalité de Weedon.
- 1.4 Territoire touché par ce règlement** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Weedon.
- 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 municipalité de Weedon décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe 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 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

- 2.1 But du règlement** Le but du présent règlement vise principalement à obtenir une forme de 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 du 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, figures, grilles, graphiques, symboles, annexes ou autres formes d'expressions 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.
- 2.4 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 numéro 2017-056 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 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES



**3.1 Application du règlement** L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiments et en environnement.

Le conseil de la municipalité peut nommer un inspecteur spécial pour assister ou remplacer l'inspecteur en bâtiments et en environnement 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 en bâtiments et en environnement 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 dix (10) jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas, pour une première infraction, mille dollars (1000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou deux mille dollars (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 deux mille dollars (2000 \$) par infraction pour une personne physique et quatre mille dollars (4000 \$) par infraction pour une personne morale.

Dans tous les cas, l'amende minimale exigée est de deux cent cinquante dollars (250 \$).

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 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 de l'inspecteur en bâtiments et en environnement, 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 municipalité 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 municipalité 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 municipalité.

- 4.5 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 municipalité, 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 dix pour cent (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
- b) au lieu de cette superficie de terrain, payer une somme de dix pour cent (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 municipalité 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 municipalité. La municipalité 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 municipalité 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 municipalité 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 municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui le régit, des terrains qu'il 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 cadastrale;
- b) les opérations cadastrales pour fin de correction cadastrale;
- 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 dix pour cent (10%) en superficie de terrain ou en argent a déjà été versé à la municipalité. 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 dix pour cent (10%).

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

Les zones tampons ne font pas partie intégrante du dix pour cent (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 municipalité et le propriétaire peuvent convenir, par une entente notariée, que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le plan et qu'une somme ou une superficie égale ou supérieure à dix

pour cent (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 municipalité.

Dans tous les cas, la valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception, par la municipalité, de la demande de permis d'une opération cadastrale qui respecte le délai de validité du permis de lotissement stipulé à l'article 4.8.1 du Règlement des permis et certificats et de régie interne numéro 2017-059 intitulé « Annulation et caducité du permis de lotissement ».

## 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 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 rues privées ou droits de passage existants le 18 octobre 2000.
- 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.
- Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie d'un droit acquis.
- 5.3 Emprises ferroviaires** Toute opération cadastrale ayant comme résultat de morceler une emprise ferroviaire est interdite.

## CHAPITRE 6 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 10 relatif à la protection des milieux forestiers du règlement de zonage numéro 2017-056.
- 6.4 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 soixante-quinze mètres (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 quarante-cinq mètres (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.
- 6.5 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 municipalité 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 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, routes ou chemin**      La largeur d'emprise des nouvelles rues publiques ou privées ne doit pas être inférieure à douze mètres et cinq dixièmes (12,5 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 cinq dixièmes de pour cent (0,5 %) et supérieures à dix pour cent (10 %), à l'exception des voies de circulation secondaires où les pentes peuvent aller jusqu'à quinze pour cent (15 %) lorsqu'elles sont pourvues de plus d'un accès.
- Les fossés doivent également respecter une pente minimale de cinq dixièmes de pour cent (0,5 %) dans un rayon de trente mètres (30 m) d'une intersection.
- 6.10 Intersection des rues**      Toute intersection doit être à angle droit, soit à quatre-vingt-dix degrés (90°). S'il est impossible de respecter l'angle droit, l'intersection peut être à un angle compris entre soixante-quinze degrés (75°) et cent cinq degrés (105°).
- Aux approches de l'intersection, les premiers trente mètres (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 figure 1).



Sur une même rue, dans les secteurs desservis par les égouts et l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections est de soixante mètres (60 m).

Sur une même rue, dans les secteurs partiellement desservis par les égouts et l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections est de cent vingt mètres (120 m).

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est inférieur à cinquante-cinq mètres et cinq dixièmes (55,5 m), ni du côté extérieur des courbes dont le rayon est inférieur à cent vingt mètres (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 quatre cent cinquante mètres (450 m) d'une intersection existante.

Malgré le paragraphe précédent, la distance entre deux (2) 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 (cercle) dont le rayon minimal est fixé à quinze mètres (15 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 dix mètres (10 m) (voir figure 2).

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

- 6.13 Longueur maximale des rues sans issue** La longueur maximale d'une nouvelle rue sans issue se terminant par un cul-de-sac ne doit pas dépasser :
- 1000 mètres dans le cas où la zone est non desservie;
  - 700 mètres dans le cas où la zone est partiellement desservie;
  - 350 mètres en zone desservie.

- 6.14 « Tête de pipe »** Une « tête de pipe » doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus de deux cent cinquante mètres (250 m). 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 trois mètres (3 m). Cette largeur doit être portée à six mètres (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 huit cent cinquante mètres (850 m) (voir figure 3).

- 6.15 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.
- 6.16 Accès à des voies de circulation existantes** Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) emplacements à bâtir ou davantage, doit comprendre au moins deux (2) accès à des voies de circulation existantes.
- 6.17 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.
- 6.18 Allée d'accès à l'intérieur d'un projet résidentiel intégré** Toute allée d'accès située à l'intérieur d'un terrain étant l'assiette d'un projet résidentiel intégré doit respecter les normes suivantes :
- a) la largeur minimale de l'allée d'accès est de neuf mètres (9m), dont six mètres (6m) pour la bande de roulement;
  - b) l'allée d'accès sans issue doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de dix mètres (10 m).

## CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS, ÎLOTS, SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES

- 7.1 Longueur des îlots** La longueur des îlots ne doit pas être supérieure à trois cent cinquante mètres (350 m). Cette longueur maximale peut toutefois être portée à six cents mètres (600 m) si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) 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 figure 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 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 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).
- 7.4 Sentiers pour piétons** Tout sentier pour piétons prévu dans un plan de lotissement doit avoir une largeur minimale de trois mètres (3 m) pour faciliter la circulation des piétons à l'exception des sentiers prévus à l'article 7.1 intitulé « Longueur des îlots » dont la largeur minimale est de cinq mètres (5 m).
- Malgré le paragraphe précédent, cette largeur doit être portée à six mètres (6 m) 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 7.8 intitulé « Assouplissement aux normes de lotissement », à l'article 7.12 intitulé « Dispositions d'exceptions » et à l'article 7.13.2 intitulé « Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis ».

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

ZONES	Superficie (mètres carrés)		Frontage (mètres)	
	NON DESSERVI	PARTIELLEMENT DESSERVI	NON DESSERVI	PARTIELLEMENT DESSERVI
AGRICOLE (A)	5000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	50 M	25 M
RURALE (RU)	5000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	50 M	25 M
FORESTIÈRE (F)	5000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	50 M	25 M
PÉRIMÈTRE D'URBANISATION (RE, M, P, I, INV ET EQ)	3000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	46 M	25 M
RIVERAINE (RIV)	3000 M <sup>2</sup>	1500 M <sup>2</sup>	46 M	25 M
VILLÉGIATURE FORESTIÈRE (VF)	20 000 M <sup>2</sup>	10 000 M <sup>2</sup>	100 M	50 M

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

Usage	Type de construction	Superficie (mètres carrés)	Frontage (mètres)	Profondeur (mètres)
Résidentiel	Unifamiliale isolée/Bifamiliale isolée	557	18	24
Résidentiel	Unifamiliale jumelée	381 / unité	12,5 / unité	24
Résidentiel	Unifamiliale en rangée	222 / unité	7,3 / unité	24
Résidentiel	Bifamiliale jumelée	190,5 / unité	12 / unité	24
Résidentiel	Habitation isolée max. 3 logements (trifamiliale)	185,7 / unité	18	24
Résidentiel	Habitation isolée 4 logements (multifamiliale)	162,5 / unité	21	27
Résidentiel	Habitation de plus de 4 logements (multifamiliale)	139 / unité	24	30
Résidentiel	Maison Mobile	465	15	27
Résidentiel	Micromaison/roulotte	465	15	27
Résidentiel	Minimaison	465	15	27
Commercial		929	30	30
Industriel		1394	30	46
Public	Édifices publics	900	30	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 soixante-quinze mètres (75 m);
- Pour un lot desservi, cette profondeur moyenne minimale est de quarante-cinq mètres (45 m).

**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 DESSERVI	PARTIELLEMENT DESSERVI	NON DESSERVI	PARTIELLEMENT DESSERVI
4000 M <sup>2</sup>	2000 M <sup>2</sup>	50 MÈTRES	30 MÈTRES

**Tableau 4 : 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/Bifamiliale isolée	810	18	45
Résidentiel	Unifamiliale jumelée	562,5 / unité	12,5 / unité	45
Résidentiel	Unifamiliale en rangée	328,5 / unité	7,3 / unité	45
Résidentiel	Bifamiliale jumelée	281,5 / unité	12 / unité	45
Résidentiel	Habitation isolée max. 3 logements (trifamiliale)	270 / unité	18	45
Résidentiel	Habitation isolée 4 logements (multifamiliale)	236,5 / unité	21	45
Résidentiel	Habitation de plus de 4 logements (multifamiliale)	140 / unité	24	45
Résidentiel	Maison mobile	465	15	45
Résidentiel	Micromaison/roulotte	465	15	45
Résidentiel	Minimaison	465	15	45
Commercial		1350	30	45
Industriel		1394	30	46
Public	Édifices publics	1350	30	45

**7.7 Projet résidentiel intégré**

Le présent article s'applique au lot destiné à recevoir un projet résidentiel intégré au sens du règlement de zonage numéro 2017-056.

Un tel lot doit avoir une superficie totale correspondant à la somme des superficies minimales qui seraient requises si chaque bâtiment principal du projet résidentiel intégré disposait d'un lot distinct.

Un tel lot doit également avoir les largeurs et profondeurs qui seraient requises si chacun des bâtiments principaux du projet résidentiel intégré disposait d'un lot distinct.

**7.8 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.

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

**7.10 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 numéro 2017-056 et du présent règlement de lotissement.

**7.11 Lots situés du côté extérieur d'une courbe** Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés ( $135^\circ$ ) peuvent avoir une largeur à la voie de circulation équivalente à soixante-dix pour cent (70%) de la largeur minimale prescrite.

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

**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 créé en vertu du Code civil du Québec art. 3054) formé aux 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 six (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.

a) 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;

b) 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;

## **7.13 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 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. Les dispositions des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* sont transposées à l'annexe 1 du présent règlement.

### **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.



Figure 1

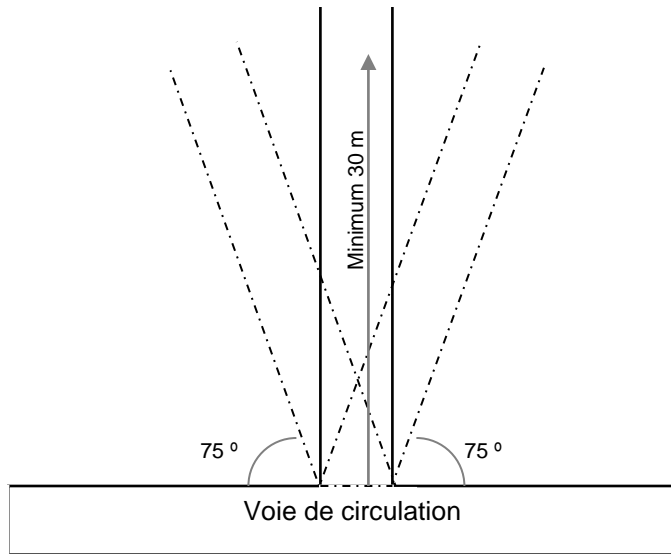


Figure 2

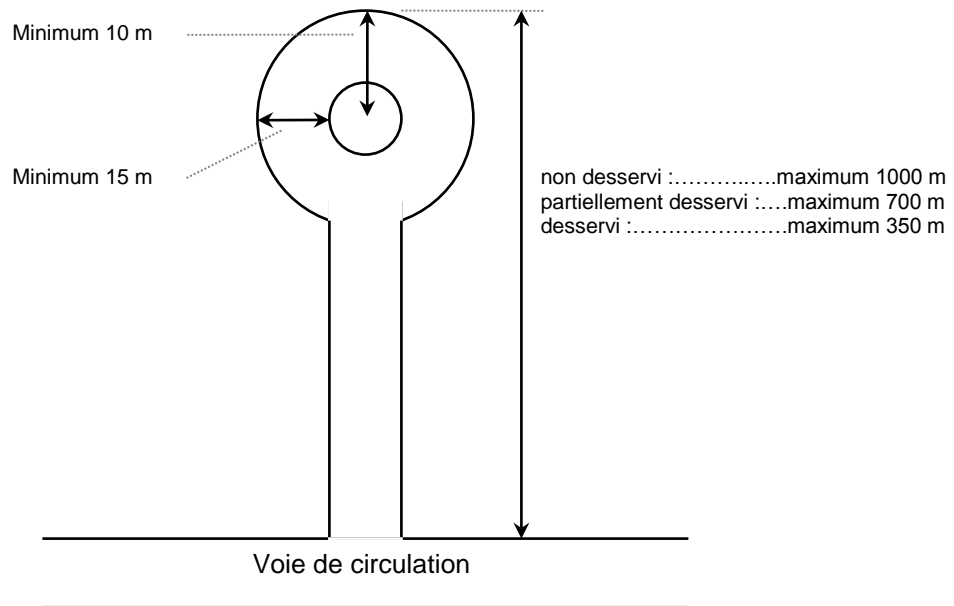


Figure 3

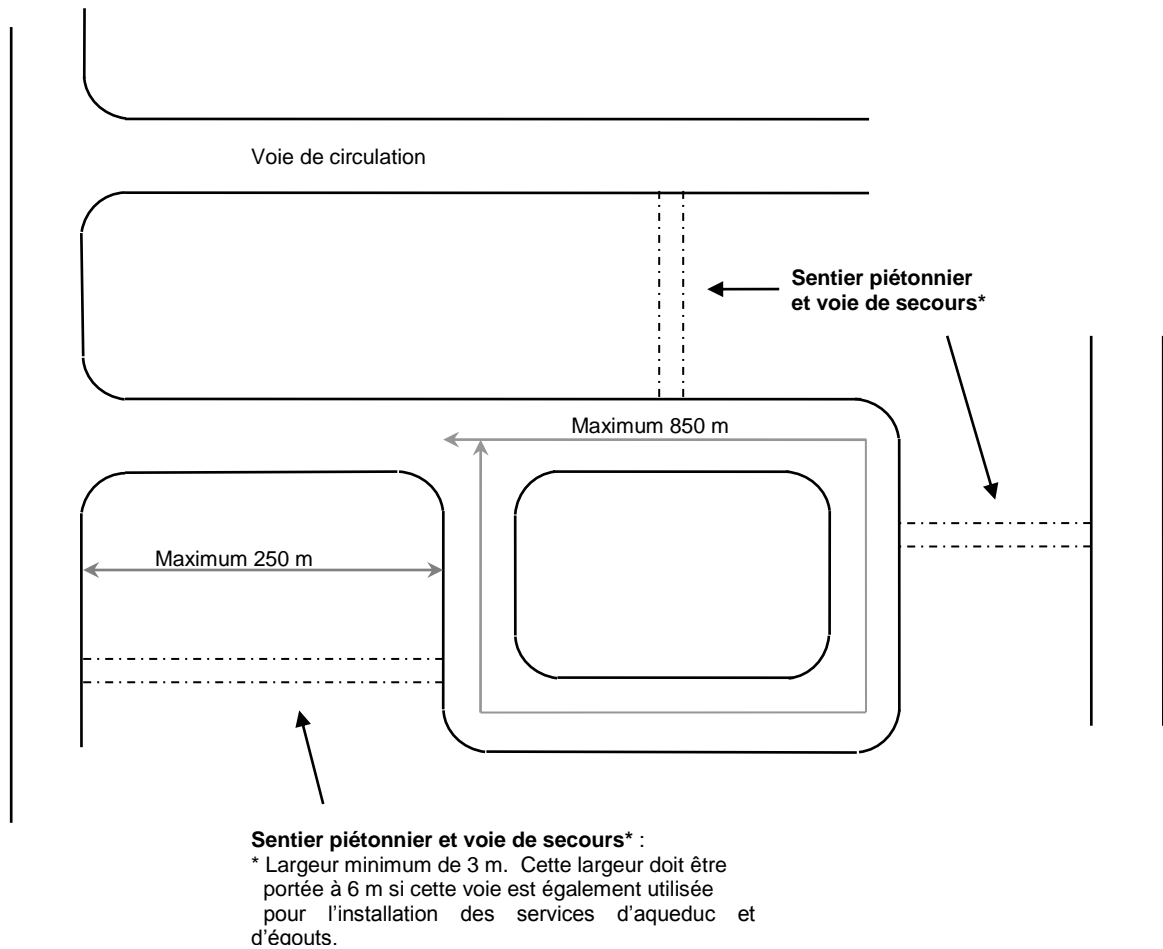


Figure 4

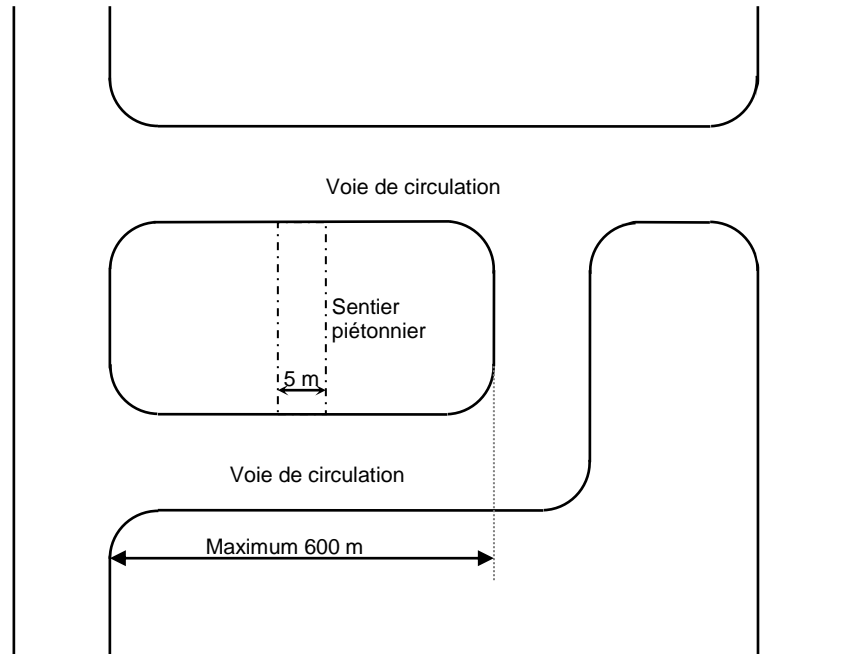
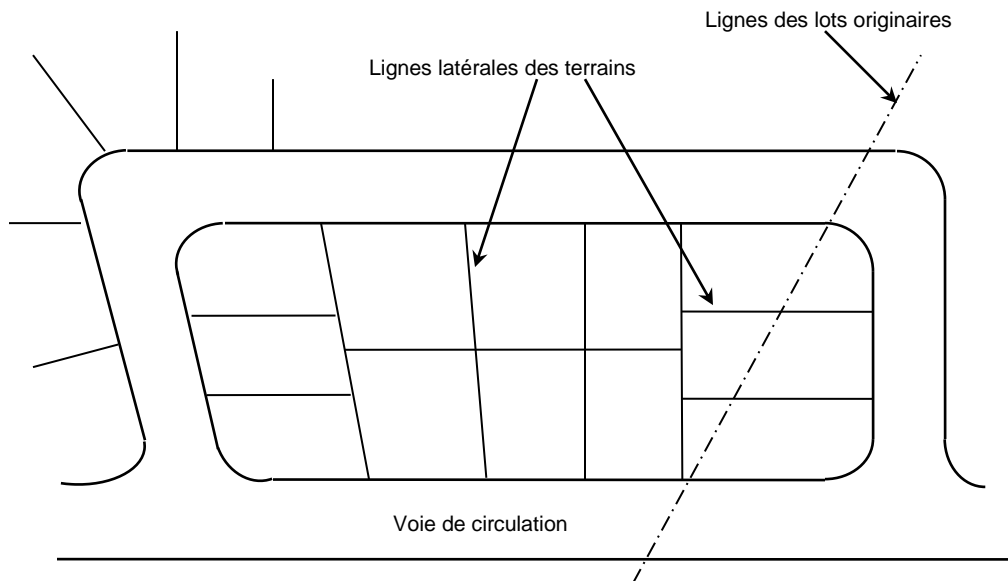


Figure 5



## 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 municipalité de Weedon, au cours de la séance tenue le 5 juin 2017.

Entrée en vigueur le 21 sept. 2017.

\_\_\_\_\_  
Richard Tanguay, maire

\_\_\_\_\_  
Yvan Fortin, secrétaire-trésorier

Adoption du projet de règlement : 1<sup>er</sup> mai 2017  
Transmission aux municipalités contiguës : 2 mai 2017  
Transmission à la MRC : 2 mai 2017  
Publication de l'avis public de consultation et du résumé : 17 mai 2017  
Consultation publique : 1<sup>er</sup> juin 2017  
Adoption du règlement : 5 juin 2017  
Transmission à la MRC : 6 juin 2017  
Approbation et entrée en vigueur : 21 sept. 2017  
Transmission du règlement en vigueur aux municipalités contiguës : 5 oct. 2017  
Transmission du règlement en vigueur à la MRC : 5 oct. 2017  
Publication de l'avis public d'entrée en vigueur et du résumé : 4 oct. 2017



## ANNEXE 1

Pour l'application des dispositions relatives aux droits acquis, les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* sont les suivants :

### **Superficie et dimensions de terrain 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 (1) seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas, un (1) 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, voir comme résultat la création d'un (1) seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) 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. »

### **Résidu 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 (1) seul lot, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) seul lot par lot originaire. »