

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la Municipalité de Saint-Léon-le-Grand et porte le numéro 134-2004.

1.2 Objet du règlement

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

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

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

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

1.4 Personnes touchées par ce règlement

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

1.5 Amendement des règlements antérieurs

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

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

1.6 Invalidité partielle

Le Conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section et également article par article.

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

1.7 Documents d'accompagnement

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

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

Les plans d'affectation du sol (plan d'urbanisme) numéros PAS-1-2004 et PAS-2-2004 ainsi que les plans de zonage numéros PZ-1-2004 et PZ-2-2004 et le plan des zones de mouvement de terrain (carte 3 G) font partie intégrante du présent règlement.

1.9 Permanence des normes

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

1.10 Effet de l'émission du permis de lotissement

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

1.11 Permis de lotissement et droits acquis

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

1.12 Entrée en vigueur

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

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES DU RÈGLEMENT ADMINISTRATIF

2.1 Dispositions interprétatives

Les articles 2.1 à 2.6 de la section 2 et l'annexe A (Terminologie) du Règlement administratif font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

2.2 Application des règlements

Les articles 3.1 à 3.4 de la section 3 du Règlement administratif font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

2.3 Infractions, recours et sanctions

Les articles 4.1 à 4.9 de la section 4 du Règlement administratif font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

2.4 Permis de lotissement

Les articles 6.1 à 6.7 de la section 6 du Règlement administratif font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient ici tout au long reproduits.

SECTION 3 CONDITIONS RELATIVES À L'APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES

3.1 Conditions relatives à la cession de terrain pour fins de parcs et terrains de jeux

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, que des rues y soient prévues ou non, la Municipalité pourra exiger du propriétaire, une superficie de terrain n'excédant pas trois pour cent (3%) du terrain compris dans le plan proposé et située dans un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement de parcs ou terrains de jeux.

Au lieu de cette superficie de terrain décrite au paragraphe précédent, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme n'excédant pas trois pour cent (3%) de la valeur uniformisée inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas soumises aux exigences des deux paragraphes précédents:

- . L'identification cadastrale des terrains dont une superficie de 3% a déjà été cédée à la Municipalité, ou lorsque l'équivalent en argent a déjà été versé à la Municipalité;
- . L'identification cadastrale des rues;
- . L'identification cadastrale de terrains servant à des fins publiques autres qu'une nouvelle rue.

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

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

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

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

3.3 Conditions relatives au tracé projeté des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit tenir compte du tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Aucun lotissement de terrain à bâtir ne sera permis à l'intérieur des nouvelles emprises de rues.

De plus, la Municipalité pourra exiger du propriétaire, un engagement écrit de lui céder gratuitement la portion de terrain située à l'intérieur d'une future emprise de rue au moment de la construction ou de l'élargissement de cette rue.

3.4 Conditions relatives à la cession des rues privées existantes

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

- . La demande de cession à la Municipalité doit être approuvée par la majorité des propriétaires riverains;
- . Ces propriétaires doivent s'engager par acte notarié à céder pour la somme minimale de un (1) dollar la portion de terrain nécessaire pour la municipalisation de cette rue, et ce, sans autre dédommagement pour tous travaux effectués ou à être effectués par ces propriétaires suite à cette cession;
- . La largeur minimale de l'emprise de cette rue doit être de 15 mètres minimum. Dans le cas où il est physiquement impossible de respecter cette norme, l'emprise pourra être réduite à une largeur moindre sans jamais être inférieure à dix (10) mètres;
- . La Municipalité peut exiger des propriétaires riverains qu'ils s'engagent, par acte notarié, à consentir à la Municipalité une servitude d'accès et de non-responsabilité pour tous travaux de construction et d'entretien faits par la Municipalité. Cette servitude peut s'étendre, sur un ou chacun des deux côtés adjacents à la rue, à l'extérieur de l'emprise cédée;
- . Cette rue doit être cadastrée;
- . La Municipalité pourra exiger des propriétaires qu'ils accomplissent à leurs frais, les travaux nécessaires pour rencontrer les normes de construction du règlement municipal portant sur cet objet;
- . La Municipalité pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi pour s'approprier les parties de terrains nécessaires à la municipalisation de cette rue;
- . La Municipalité n'est pas tenue d'accepter la cession des rues privées, même si les conditions du présent article sont remplies.

3.5 Conditions préalables à un projet intégré

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

3.6 Opération cadastrale ou morcellement prohibés

Sauf à des fins d'expropriation publique, aucune opération cadastrale, ni morcellement de terrain par aliénation ne doit avoir pour effet de rendre un terrain ou un lot non conforme aux normes prescrites au présent règlement ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces normes.

SECTION 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1 Application des normes

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

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

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

4.2 Normes par catégorie d'usage

À moins d'indication spécifique à une catégorie d'usage particulière, les normes minimales de dimensions et superficie édictées dans le présent chapitre s'appliquent pour tout terrain destiné à être occupé par une habitation unifamiliale isolée ou jumelée de 6 chambres à coucher ou moins.

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

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

4.3 Droits acquis sur les terrains dérogatoires existants

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 décembre 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si toutes les conditions suivantes sont respectées:

- . À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date sur le territoire de la municipalité;
- . Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.4 Droits acquis sur les terrains dérogatoires construits

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement à l'égard d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées:

- . Le 22 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
- . À cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis.
- . Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

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

4.5 Droits acquis sur les terrains expropriés

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées:

- . Une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.
- . Immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.3 et 4.4 précédents.
- . Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.6 Agrandissement d'un lot ou terrain dérogatoire

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

4.7 Perte de droits acquis

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

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

L'approbation d'une opération cadastrale ne constitue en aucun cas pour la Municipalité l'obligation d'émettre un permis de construction.

Les exigences de toute loi ou règlement en matière d'environnement et notamment le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, doivent être respectées.

4.9 Terrain desservi par l'aqueduc

Un terrain est considéré comme desservi par l'aqueduc, lorsque le service d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi et ayant été autorisé par la Municipalité est établi sur la rue en bordure du terrain. Un tel réseau est aussi considéré comme établi lorsqu'un règlement décrétant son installation est en vigueur.

4.10 Terrain desservi par un égout

Un terrain est considéré comme desservi par l'égout, lorsque le service d'égout ou d'égout combiné ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi et ayant été autorisé par la Municipalité est établi sur la rue en bordure du terrain. Un tel réseau est aussi considéré comme établi lorsqu'un règlement décrétant son installation est en vigueur.

Un terrain est également considéré comme desservi par un égout lorsqu'il est relié à une installation septique communautaire desservant plusieurs terrains, construite en conformité avec les exigences du ministère de l'Environnement et de la Faune et appartenant à la Municipalité.

4.11 Terrain desservi par une rue

Un terrain est considéré comme desservi par une rue (privée ou publique) lorsque celui-ci se trouve directement adjacent à cette rue et que la largeur minimale exigée est respectée en bordure de cette rue.

Toutefois, un terrain, qui le 22 décembre 1983 n'avait pas la largeur minimale requise, est considéré desservi par cette rue, à la condition de posséder une largeur minimale de 6 mètres en bordure de cette rue. Cette disposition exclut les droits de passage.

4.12 Terrain dans la zone riveraine

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

Sont exclus les fossés de drainage creusés artificiellement dans le sol et servant à l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les lacs considérés sont ceux d'une superficie supérieure à ½ hectare.

4.13 Terrain d'angle et terrain transversal

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

Dans le cas d'un terrain transversal, la largeur est mesurée sur les deux côtés adjacents à une rue.

4.14 Orientation des terrains

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

En autant que faire se peut, les lots devront être délimités de façon à ce que leurs lignes latérales et arrière se joignent bout à bout et ce, dans un même axe, aux lignes latérales et arrière des lots adjacents.

4.15 Terrains résidentiels situés en zone agroforestière

Dans les zones agroforestières de type 1, les terrains destinés à un usage résidentiel doivent avoir une superficie minimale de 5 ha tel que publié au registre foncier en date du 14 avril 2010. Dans les zones agroforestières de type 2, les terrains destinés à un usage résidentiel doivent avoir une superficie minimale de 10 ha tel que publié au registre foncier en date du 14 avril 2010.

Modifié par le Règlement numéro 201-2012 portant sur la traduction de l'entente relative à l'application de l'article 59 de la LPTAA.

SECTION 5 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS

5.1 Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout

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

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

Superficie et dimensions	Zone riveraine *	Hors zone riveraine
Largeur minimale de la ligne avant d'un terrain intérieur ou transversal	25m	20m
Largeur minimale de la ligne avant d'un terrain d'angle	25m	25m
Largeur minimale de la ligne de rivage	20m	n/a
Profondeur minimale	45m	30m
Superficie minimale	1 000m ²	600m ²

5.2 Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout)

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

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

Superficie et dimensions	Zone riveraine *	Hors zone riveraine
Largeur minimale de la ligne avant	30m	25m
Largeur minimale de la ligne de rivage	20m	n/a
Profondeur minimale	60m	n/a
Superficie minimale	2 000m ²	1 500m ²

5.3 Terrain non desservi

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

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

Superficie et dimensions	Zone riveraine *	Hors zone riveraine
Largeur minimale de la ligne avant	50m	50m
Largeur minimale de la ligne de rivage	40m	n/a
Profondeur minimale	60m	n/a
Superficie minimale	4 000m ²	3 000m ²

5.4 Terrain en zone à risques de glissement de terrain

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

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

Superficie et dimensions	Zones à risques faibles	Zones à risques moyens**	Zones à risques élevées
Largeur moyenne minimale	50m	50m	Aucune opération cadastrale et aucun morcellement de terrain fait par aliénation
Profondeur minimale	75m	75m	
Superficie minimale	4 000m ²	4 000m ²	

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

** Étude hydrogéologique obligatoire

5.5 Terrains pour résidences jumelées

Dans tous les cas, chaque unité de logement d'une habitation jumelée doit être située sur un lot distinct conforme aux dispositions du présent règlement.

5.6 Terrains en bordure de la route 349 en dehors du périmètre d'urbanisation

La largeur minimale des lots en bordure de la route 349 en dehors du périmètre d'urbanisation est fixée à 85 m.

Les lots, bénéficiant d'un droit acquis en vertu des articles 3i.1, 40, 101, 103 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles de même que les lots inclus dans un secteur mixte, sont exemptés de l'application de la disposition précédente mais doivent respecter les dimensions minimales prévues aux articles 5.1 à 5.4.

De plus, un avis du MTQ est requis pour tout projet de lotissement comprenant 10 lots et plus qui nécessiteront un accès direct ou indirect à la route 349 ainsi que pour tout projet de subdivision de terrain dont les accès éventuels se feront directement à partir de cette route.

Lorsque possible, l'aménagement d'accès contigus (soit une distance maximale de 5 m entre les accès) ou conjoints au réseau routier supérieur doit être favorisé.

SECTION 6 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES MINIMALES

6.1 Assouplissement général

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

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

6.2 Zone riveraine

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

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

CHAPITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

SECTION 7 NORMES D'AMÉNAGEMENT DES NOUVELLES RUES

7.1 Application des normes

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

7.2 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

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

7.3 Tracé des rues en fonction de la topographie, des vents dominants et des boisés

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

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

Le tracé des rues doit également éviter les espaces boisés à valeur esthétique et/ou écologique.

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

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

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

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

7.5 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne peut être inférieure à 100 mètres ni supérieure à 500 mètres.

7.6 Largeur d'un îlot

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

7.7 Pente des rues

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

La pente de toute rue ne devra pas être supérieure à 10%, sauf dans un rayon de 30 mètres d'une intersection où elle devra être inférieure à 5%.

Dans certains cas exceptionnels dus à la topographie très accidentée du terrain, la pente maximale pourra être augmentée jusqu'à 12%, sauf dans un rayon de 35 mètres d'une intersection où elle devra être inférieure à 5%.

7.8 Emprise des rues

Toute rue locale desservant les propriétés qui y sont adjacentes doit avoir une largeur minimale de 15 mètres. Cette largeur peut être augmentée jusqu'à 18 mètres dans un rayon de 60 mètres d'une intersection.

Toute rue collectrice servant à assurer l'accès aux rues locales doit avoir une largeur minimale de 18 mètres.

Toute artère principale (route) servant à la circulation de transit doit avoir une largeur minimale de 20 mètres.

7.9 Aménagement des intersections

L'angle d'intersection de deux rues sera généralement à angle droit. Cet angle ne devra pas être inférieur 75 degrés, et l'alignement devra être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres.

Sur une même rue, la distance minimale entre deux intersections devra être de 60 mètres.

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieure à 90 mètres à moins de 35 mètres d'une intersection.

Toute intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité de 35 mètres minimum.

Aux intersections, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe d'un rayon de 6 m ou par un triangle d'emprise dont les côtés adjacents à la rue sont égaux à 4 m.

7.10 Corridor routier

Sur la route 349, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, un accès pourra être aménagé par 170 mètres linéaires de frontage.

7.11 Rue sans issue

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

La longueur d'une rue sans issue mesurée jusqu'au cercle de virage ne doit pas être supérieure à 250 mètres.

Toute rue sans issue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise doit être de 30 mètres minimum.

7.12 Aménagement de nouvelles routes ou rues se raccordant au réseau routier supérieur

Le raccordement d'une route, d'une rue privée ou publique, avec le réseau routier supérieur doit respecter une distance de 450 mètres entre chaque intersection.

7.13 Marge de recul pour les nouvelles constructions en bordure du réseau routier supérieur

En bordure du réseau routier supérieur et à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'emprise nominale de la route.

Modifié par le Règlement de concordance numéro 192-2010 modifiant le règlement de lotissement

SECTION 8 CONSTRUCTION DES VOIES DE CIRCULATION

8.1 Plate-forme

La plate-forme carrossable de toute nouvelle voie de circulation doit être d'au moins dix (10) mètres.

8.2 Fondation

La fondation de toute nouvelle voie de circulation doit être d'au moins quinze (15) centimètres bruts de gravier.

8.3 Fossés

Les fossés doivent avoir au moins trente (30) centimètres de largeur et trente (10) centimètres de profondeur.

8.4 Tuyaux de traverse et d'entrée privée (ponceaux)

Tout tuyau de traverse de route, rue, voie ou chemin, doit avoir un diamètre d'au moins quarante (40) centimètres.

Tout tuyau d'entrée privée doit avoir un diamètre d'au moins trente (30) centimètres.

Les tuyaux de traverse ou d'entrée privée doivent être de béton, d'amiante, d'acier ondulé ou de PVC.