

MUNICIPALITÉ CANTON DE STANSTEAD

Règlement de lotissement n° 213-2001

Avis de motion	:	27 février 2001
Adoption	:	26 mars 2001
Entrée en vigueur	:	12 juin 2001
Mises à jour 1-3	:	janvier 2007 (règl. 237-2003, 285-2006)
Mises à jour 11	:	mai 2015 (règl. 365-2014)

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance régulière du Conseil de la Municipalité Canton de Stanstead tenue à l'hôtel de ville, le 26 mars 2001, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Mary Partington, Louison Bégin, Lionel Larochelle, Guy Bureau et Robert Langlois, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire Éric Evans.

RÈGLEMENT N° 213-2001

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de compléter la réglementation relative à l'urbanisme et d'adopter un règlement régissant le lotissement des terrains;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.4 Système de mesure	3
1.5 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité.....	5
CHAPITRE 3 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
3.1 Plan de l'opération cadastrale.....	7
3.2 Taxes municipales	7
3.3 Cession des rues	7
3.4 Plan de morcellement	7
CHAPITRE 4 - NORMES DE LOTISSEMENT.....	8
Section 1 - Dispositions générales	9
4.1 Effets de l'opération cadastrale	9
4.2 Restrictions aux opérations cadastrales.....	9
4.3 Agrandissement d'un lot	10
4.4 Dispositions particulières à la zone « IDA-1 »	10

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 2 - Voies de circulation.....	11
4.4 Largeur des rues.....	11
4.5 Rue sans issue	11
4.6 Accès à une rue existante	11
4.7 Accès obligatoire à plus d'une rue.....	12
4.8 Intersection des rues.....	12
4.9 Pentes de rue.....	12
4.10 Sentier piétonnier	12
4.11 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	12
4.12 Restrictions pour la construction de nouvelles rues	13
Section 3 - Superficie et dimensions des lots	14
4.13 Opérations cadastrales non soumises aux normes minimales.....	14
4.14 Superficie et dimensions des lots	14
4.15 Réduction de la largeur minimale	16

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de régler le lotissement contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SYSTÈME DE MESURE

1.4

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique du système international (SI). L'équivalent en mesure anglaise est donné à titre indicatif seulement.

DÉFINITIONS

1.5

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1**

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.2**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur en bâtiment peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 250,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

CHAPITRE 3

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

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE 3.1

Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.

TAXES MUNICIPALES 3.2

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.

CESSION DES RUES 3.3

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie des rues destinées à être publiques, le propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder l'emprise de ces rues à la Municipalité.

PLAN DE MORCELLEMENT 3.4

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre qu'une zone agricole, en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

Le propriétaire doit également démontrer sur le plan-projet les mesures de prévention pour le contrôle des eaux de surface qu'il entend utiliser pour éviter l'érosion des lots situés en contrebas et empêcher la descente de sédiments vers les cours d'eau en aval du développement projeté.

CHAPITRE 4

Normes de lotissement

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE **4.1**

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES **4.2**

Dans les zones Aa-1, Aa-2, Ab-1, Ab-2, Ab-3, Ac-1, Ac-2, Ad-1, Ad-2, Ae-1, Af-1, Ag-1, Ah-1, Ah-2, Ai-1, Ai-2, Aj-1, Aj-2, RURf-1 et RURf-3, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

De plus, dans les zones mentionnées au premier alinéa, l'opération cadastrale doit porter sur un terrain adjacent à une rue publique ou adjacent à une rue privée qui existait le 4 janvier 1999.

Dans une zone à risque d'inondation, seules les opérations cadastrales suivantes sont permises :

- une opération cadastrale ayant pour but de cadastrer un terrain qui est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant la date applicable. La date applicable est le 11 février 1987 pour la zone à risque d'inondation de la rivière Magog. La date applicable est le 4 janvier 1999 pour les autres zones à risque d'inondation;
- une opération cadastrale visant à agrandir un terrain ou à remembrer des terrains. Dans ce dernier cas, le nombre de lots après le remembrement ne peut excéder le nombre de lots existants avant le remembrement.

**AGRANDISSEMENT
D'UN LOT** **4.3**

Sous réserve des articles 4.1 et 4.2, un permis ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale si :

- a) la superficie et les dimensions du terrain qui fait l'objet de l'opération cadastrale sont augmentées;
- b) 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.

**DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES
LA ZONE « IDA-1 »** **À
4.4**

En plus des dispositions du présent règlement, une opération cadastrale à des fins résidentielles dans la zone « IDa-1 » est autorisée aux conditions suivantes :

- a) un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

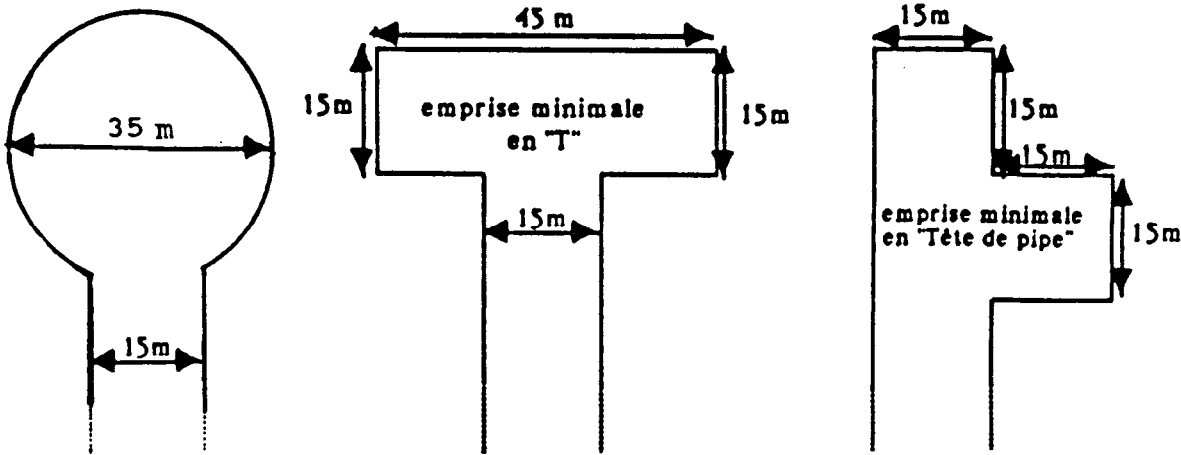
SECTION 2
VOIES DE CIRCULATION

LARGEUR DES RUES **4.4**

Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de 15 m (49,6 pi).

RUE SANS ISSUE **4.5**

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage d'un diamètre d'emprise minimal de 35 m (115 pi) ou d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une largeur d'emprise minimale de 15 mètres tel que montré ci-dessous.



Supprimé

Règl. 285-2006

ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE **4.6**

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m (49,6 pi). L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m (49,6 pi).

M.J. 3

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi), s'il s'agit d'une rue montrée à l'originaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi) si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 mètres.

**ACCÈS OBLIGATOIRE
À PLUS D'UNE
RUE** **4.7**

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir au moins 50 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins 2 accès à des rues existantes.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un projet qui n'est pas destiné à être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Il ne s'applique pas non plus à une nouvelle rue située sur une île.

**INTERSECTION
DES RUES** **4.8**

Dans une zone située en dehors d'un périmètre d'urbanisation, toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 20° est permis. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

PENTES DE RUE **4.9**

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. Elle ne peut pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 15 %. La pente d'une rue dans un rayon de 30 m (98,4 pi) d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

**SENTIER
PIÉTONNIER** **4.10**

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 m (16,4 pi).

**RUE À PROXIMITÉ
D'UN COURS D'EAU
OU D'UN LAC** **4.11**

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau permanent ou un lac est de 45 m (147,6 pi) s'il y a présence de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m (246 pi) dans tous les autres cas.

La distance minimale prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un chemin public destiné à permettre l'accès à un lac ou cours d'eau permanent ou destiné à permettre la traversée d'un cours d'eau permanent. Une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux chemins publics destinés à permettre la traversée d'un cours d'eau permanent.

**RESTRICTIONS POUR
LA CONSTRUCTION
DE NOUVELLES
RUES**

4.12

Le long des portions de la route 247 identifiées ci-dessous, aucune nouvelle intersection ne peut être aménagée à moins de 450 m d'une intersection existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement :

- entre la limite sud-est du périmètre d'urbanisation de Georgeville et l'intersection du chemin Merrill;
- entre la limite sud du lot 267 du rang V du cadastre du canton de Stanstead et la limite ouest du périmètre d'urbanisation de Fitch Bay;
- entre la limite sud du périmètre d'urbanisation de Fitch Bay et le pont sur la baie Fitch.

Le long de la portion de la route 247 située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Fitch Bay, aucune nouvelle intersection ne peut être aménagée à moins de 60 m d'une intersection existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

**OPÉRATIONS
CADASTRALES
NON SOUMISES
AUX NORMES
MINIMALES**

4.13

L'article 4.14 ne s'applique pas à l'égard d'un terrain destiné à être utilisé pour une voie de circulation, un sentier piétonnier, un parc ou terrain de jeux, à des fins publiques ou aux fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution.

Règl. 285-2006

L'article 4.14 ne s'applique pas à l'égard des lots créés à l'occasion d'une déclaration en copropriété divise sauf pour le terrain détenu en propriété indivise.

**SUPERFICIE ET
DIMENSIONS DES
LOTS**

4.14

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données au tableau 1.

Pour l'application du présent article, un lot situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et situé à moins de 90 m d'un réseau d'aqueduc et d'un réseau d'égout est assimilé à un lot desservi.

TABEAU 1
Superficie et dimensions minimales des lots

Règl. 237-2003, Régl. 365-2014

Zones	Aa-2, Ab-1, Ac-2, Ad-2, Af-1, Ag-1, Ah-1, Ah-2, Aj-2	RURd-1 à RURd-6	RURb-1, RURb-2, RURc-1, RURf-3	Abrogé	RURa-1, RURg-1, Va-1	RURe-1, Vd-1, Ve-1, Ve-2, Vf-1	RURc-2, RURc-3, Vb-1, Vc-1, Vc-2	Cb-1, Cc-1, Rd-1, Rd-2		
								Lot non desservi	Lot desservi ou partiellement desservi	
								Rc-1		
Superficie minimale	100 000 ⁽¹⁾ 1 076 000	40 000 430 400	20 000 ⁽²⁾ 215 200		12 000 129 120	8 000 ⁽²⁾ 86 080	6 000 ⁽²⁾ 64 560	4 000 ⁽²⁾ 43 040	4 000 ⁽²⁾ 43 040	2 000 21 520
Largeur minimale sur la ligne avant										
• m	250 ⁽¹⁾	100	90 ⁽³⁾⁽⁴⁾		90 ⁽⁴⁾	60	60	50	50	30
• pi	820	328	296		296	197	197	164	164	98
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau permanent (lot riverain)										
• m	150 ⁽¹⁾	90	90		90	60	60 ⁽⁵⁾	30	50 ⁽⁵⁾	50 ⁽⁵⁾
• pi	492	296	296		296	197	197	98	164	164
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain)										
• m	75 ⁽¹⁾	75	50		50	50	50	50	50	30 ⁽⁶⁾
• pi	246	246	164		164	164	164	164	164	98
Profondeur moyenne minimale (lot riverain)										
• m	75 ⁽¹⁾	75	75		75	75	75	75	75	45 ⁽⁷⁾
• pi	246	246	246		246	246	246	246	246	147

Zones	ID ⁽⁹⁾	AFa, AFb ⁽¹²⁾
Superficie minimale		
• m ²	4 000	12 000 ⁽¹⁰⁾
• pi ²	43 057	129 120
Largeur minimale sur la ligne avant		
• m	50	150 ^(1, 11)
• pi	164	492
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau permanent (lot riverain)		
• m	50	90 ⁽¹⁾
• pi	164	296
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain)		
• m	50	50 ⁽¹⁾
• pi	164	164
Profondeur moyenne minimale (lot riverain)		
• m	75	75 ⁽¹⁾
• pi	246	246

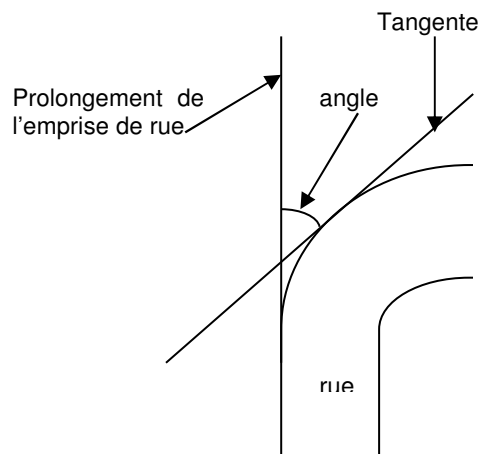
- (1) Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation accordée par la commission de protection du territoire agricole, effectuée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ainsi qu'à une demande auprès de la CPTAQ visant à se prévaloir d'un droit acquis. Hors de la zone agricole, cette note ne s'applique pas.
- (2) La superficie minimale indiquée doit être doublée pour une habitation bifamiliale.
- (3) La largeur minimale sur la ligne avant est de 150 m pour les zones Ae-1, RURf-1 et RURf-3. Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation accordée par la commission de protection du territoire agricole, effectuée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ainsi qu'à une demande auprès de la CPTAQ visant à se prévaloir d'un droit acquis. Hors de la zone agricole, cette note ne s'applique pas.
- (4) La largeur minimale sur la ligne avant est de 100 m pour les zones RURc-1, RURf-2 et RURg-1.
- (5) La largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau permanent est de 30 m dans les zones Cb-1, Cc-1 et RURc-3.
- (6) La profondeur moyenne minimale est de 50 m pour un lot non riverain partiellement desservi.
- (7) La profondeur moyenne minimale est de 75 m pour un lot riverain partiellement desservi.
- (8) Sauf pour la zone AFb-2 qui doit avoir une superficie minimale de 20 000.

- (9) *Dans les zones IDb, le lotissement et l'aliénation ne sont pas permis et seules les unités foncières vacantes en date du 19 janvier 2011, demeurées vacantes depuis cette date peuvent accueillir une résidence.*
- (10) *Dans les zones « AFa », la superficie minimale pour l'implantation d'une résidence est de 5 ha. Dans les zones « AFb », la superficie minimale pour l'implantation d'une résidence est de 10 ha.*
- (11) *Lorsque des contraintes physiques ne permettent pas de localiser une nouvelle habitation conformément à une largeur minimale de 150 m, une largeur inférieure pourra être proposée à la condition que la densité linéaire n'exécède pas six terrains par kilomètre de chaque côté de la rue.*
- (12) *Seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (4 janvier 1999) et des nouvelles rues publiques sont admissibles. Un morcellement ne devra pas avoir pour conséquences d'enclaver des terrains ou de laisser des résidus de terrain dont la largeur sur rue est inférieure à 150 mètres.*

**RÉDUCTION DE
LA LARGEUR
MINIMALE**

4.15

Pour l'application de l'article 4.14, lorsque la largeur minimale exigée sur la ligne avant est supérieure à 30 m mais inférieure ou égale à 100 m, cette largeur minimale peut être réduite à 30 m pour les lots adjacents à un rond de virage ou à la ligne extérieure d'une rue en courbe dont l'angle de la tangente est supérieure à 45°. Cependant, la somme de la largeur de la ligne avant et de la ligne arrière ne peut être inférieure à 100 m.



ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 26 mars 2001.

Maire

Secrétaire-trésorier

Certifiée copie conforme.