Municipalité du Canton de Stanstead

Règlement de lotissement

Règlement de lotissement

nº 489-2025

Avis de motion : **4 février 2026**

Adoption : **20 février 2026**

Entrée en vigueur : **7 août 2026**

Modification au règlement de lotissement					
Numéro de règlement	**Date d'entrée en vigueur**	**Numéro de la mise à jour**	**Numéro de règlement**	**Date d'entrée en vigueur**	**Numéro de la mise à jour**

Donald Bonsant
Urbaniste et Directeur de projet
OUQ 745

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE STANSTEAD

À une séance du conseil municipal du Canton de Stanstead tenue à l'hôtel de Ville, le 20 février 2026, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou LAU (L.R.Q., c. A-19.1),* à laquelle étaient présents les conseillères : Mesdames Johanne Fradette, Marie-Josée Filteau et Thérèse McCutcheon ainsi que les conseillers suivants : Messieurs Mario Cantin et Andrew Phaneuf, tous formant quorum sous la présidence de M. Jean-Pierre Berger, maire et de M. François Lemay, directeur général.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 489-2025

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 remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'adoption du plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement par un règlement modifié et amélioré;

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

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives 1

Section 1 Dispositions déclaratoires 2

1.1.1 Titre 2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement 2
1.1.3 Autre loi, règlement ou disposition applicable 2
1.1.4 Validité 2
1.1.5 Abrogation des règlements antérieurs 2

Section 2 Dispositions interprétatives 3

1.2.1 Système de mesure 3
1.2.2 Divergences entre les dispositions 3
1.2.3 Préséance 3
1.2.4 Définitions 3

CHAPITRE 2 Dispositions administratives 4

2.1 Application du règlement 5
2.2 Pouvoir et obligation de l'officier responsable 5
2.3 Droits de l'officier responsable et obligations des propriétaires et occupants 5
2.4 Infraction et pénalité 5

CHAPITRE 3 Dispositions relatives aux droits acquis 6

3.1 Terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement 7
3.2 Agrandissement d'un terrain dérogatoire 7
3.3 Privilèges au lotissement 7

CHAPITRE 4 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale 9

Section 1 Conditions générales 10

4.1.1 Plan de l'opération cadastrale 10

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

4.1.2 Taxes municipales 10
4.1.3 Cession des emprises des voies de circulation 10
4.1.4 Plan de morcellement incluant une rue 10
4.1.5 Servitudes 11
4.1.6 Cession de terrains à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels 11

Section 2 Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels 12

4.2.1 Activités assujetties 12
4.2.2 Niveau de la contribution exigée 12
4.2.3 Valeur du terrain ou de la servitude 13
4.2.4 Exceptions à l'application de la contribution 13
4.2.5 Utilisation des contributions 14

CHAPITRE 5 Normes de lotissement 15

Section 1 Dispositions générales 16

5.1.1 Effet de l'opération cadastrale 16
5.1.2 Restrictions aux opérations cadastrales 16
5.1.3 Restrictions aux opérations cadastrales à l'intérieur des zones inondables 16
5.1.4 Dispositions particulières à la zone ID-1 17
5.1.5 Exceptions dans le cas de remembrement 17
5.1.6 Opération cadastrale sur un terrain contaminé 17

Section 2 Voies de circulation 18

5.2.1. Tracé d'une voie de circulation 18
5.2.2 Largeur du lot dédié à l'implantation d'une rue 18
5.2.3 Lotissement dédié à une rue sans issue 18
5.2.4 Considération des pentes dans un plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une rue 19
5.2.5 Intersections des rues 19
5.2.6 Accès à une rue existante 21

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

5.2.7 Sentier piétonnier 21

5.2.8 Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau 21
5.2.9 Restriction pour la construction de nouvelle rue ou pour le prolongement d'une rue existante 22

Section 3 Superficie et dimensions des lots 23

5.3.1 Généralités 23
5.3.2 Opérations cadastrales non soumises aux normes minimales de dimensions et superficies 23
5.3.3 Dispositions particulières aux copropriétés 23
5.3.4 Orientation et configuration des lots 23
5.3.5 Dimensions et superficie minimales des lots 25

Section 4 Superficie et dimensions des îlots 27

5.4.1 Largeur d'un îlot 27
5.4.2 Longueur d'un îlot 27
5.4.3 Orientation des îlots 27

ENTRÉE EN VIGUEUR 28

CHAPITRE 1
Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

1.1.2 Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité du Canton de Stanstead.

1.1.3 Autre loi, règlement ou disposition applicable

Un permis émis en vertu du présent règlement ne soustrait en aucun cas le requérant de l'obligation d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.1.4 Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

1.1.5 Abrogation des règlements antérieurs

Tout règlement antérieur relatif au lotissement, notamment le Règlement de lotissement n^{o} 213-2001 ainsi que toute disposition adoptée en vertu du pouvoir de réglementer le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

SECTION 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Système de mesure

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

1.2.2 Divergences entre les dispositions

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2.3 Préséance

En cas de contradiction entre les titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.2.4 Définitions

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 1.2.8 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

2.1 Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier responsable.

2.2 Pouvoir et obligation de l'officier responsable

Les pouvoirs et les obligations de l'officier responsable sont définis au Règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats en vigueur.

2.3 Droits de l'officier responsable et obligations des propriétaires et occupants

Les droits de l'officier responsable et les obligations des propriétaires et occupants sont définis au Règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats.

2.4 Infraction et pénalité

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'officier responsable peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer.

La procédure en cas de contravention ainsi que le montant des amendes sont définis au Règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats en vigueur.

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

CHAPITRE 3
Dispositions relatives aux droits acquis

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

3.1 Terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur ou avant que des normes relatives à la dimension ou à la superficie des terrains aient été applicables sur le territoire de la municipalité.

Un terrain ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ne confère pas de droits acquis si les conditions prévues à l'alinéa précédent ne sont pas respectées.

3.2 Agrandissement d'un terrain dérogatoire

Malgré les dispositions relatives aux dimensions et superficies de terrain du présent règlement, toute opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites peut être autorisée si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

1. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
2. L'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus davantage dérogatoires;
3. L'agrandissement n'aura pas pour effet de créer une nouvelle dérogation pour le lot visé ou d'accroître la dérogation pour le lot visé;
4. L'agrandissement permet de ne pas compromettre l'approvisionnement en eau potable et l'épuration des eaux usées des résidences isolées, touchées par l'opération cadastrale.

3.3 Privilèges au lotissement

Malgré les dispositions inscrites au chapitre 5 (Normes de lotissement), un terrain qui ne rencontre pas les dispositions minimales de lotissement qui existait avant 23 mars 1983 et qui n'a pas été modifié depuis peut bénéficier d'un privilège consenti par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, aux articles 256.1, 256.2 et 256.3.

Ainsi, une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain qui existait à la date du 23 mars 1983 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 applicable à cette date sur le territoire où le terrain est situé, si l'une des conditions suivantes est respectée :

1. Si le terrain est vacant :

    a) Le terrain ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés du 23 mars 1983;

    et;

    b) 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 municipale au du 23 mars 1983.

2. Si le terrain est l'assiette d'une construction :

    a) Le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur le cas échéant ou protégée par des droits acquis s'appliquant même si la construction est détruite après le du 23 mars 1983.

3. Si le terrain constitue le résidu d'un terrain :

    a) Une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une personne possédant un pouvoir d'expropriation. Immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur s'il y a lieu, ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des deux situations précédentes.

Dans toutes les situations précédentes, l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

CHAPITRE 4
Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

CHAPITRE 4

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

SECTION 1
CONDITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 Plan de l'opération cadastrale

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale doit, au préalable, soumettre pour l'approbation de l'officier responsable, un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation. Le permis de lotissement qui en résulte doit avoir été délivré avant que le requérant le dépose au ministère responsable du cadastre.

Toute modification aux plans et aux documents, après l'émission du permis de lotissement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de créer ou d'accroître une situation dérogatoire par rapport aux dispositions concernant les règlements relatifs à l'urbanisme, comme le zonage ou le lotissement, à l'égard des propriétés touchées directement ou indirectement par l'opération.

4.1.2 Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

4.1.3 Cession des emprises des voies de circulation

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue, un sentier pour piétons, une piste cyclable ou une place publique, destiné à être cédé à la municipalité à des fins publics, le propriétaire d'un terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager par écrit à céder l'emprise de ces voies de circulation à la municipalité.

4.1.4 Plan de morcellement incluant une rue

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale incluant une rue, le propriétaire d'un terrain 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. Ce projet de morcellement doit être approuvé préalablement par le conseil municipal.

Pour autoriser l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale dans lequel est prévue l'implantation d'une rue publique ou privée, le requérant doit démontrer que toute réglementation applicable permettra d'approuver la construction, notamment à l'égard des pentes, des zones inondables, des milieux humides et hydriques, des bandes riveraines et de toutes autres contraintes naturelles et anthropiques. Dans tous les cas, si cette démonstration est concluante, son approbation ne garantit pas l'approbation de la construction de cette rue, qui devra faire l'objet de l'étude d'une demande de certificat distinct.

4.1.5 Servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications et la présence actuelle ou projetée d'une servitude de passage, d'une servitude d'occupation, d'une servitude d'empiètement et toutes autres servitudes.

4.1.6 Cession de terrains à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, incluant la cession d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, le propriétaire doit présenter un projet portant sur l'ensemble du terrain visé pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet doit être approuvé par le conseil municipal.

SECTION 2
CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

4.2.1 Activités assujetties

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels sur le territoire de la municipalité, l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, résultant en la création d'un ou plusieurs lots en mesure d'être construit, à partir d'une propriété d'une valeur de 250 000 $ ou plus, au rôle d'évaluation au moment du dépôt de la demande, est assujettie à une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, selon les dispositions de la présente section.

4.2.2 Niveau de la contribution exigée

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale remplissant les conditions d'assujettissement, le propriétaire s'engage à faire une contribution à la hauteur de l'une des options suivantes, et ce, au choix du conseil :

a) La cession gratuite d'un terrain à la Municipalité. La superficie exigée doit représenter au moins 5 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;

b) La cession gratuite d'une servitude à la Municipalité, notamment pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou la connectivité des espaces publics. La superficie exigée doit représenter 5 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;

   i. L'acquisition d'une servitude par la Municipalité implique le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ou à leurs connectivités;

   ii. Aucun terme ne peut être stipulé pour limiter dans le temps l'usage de la servitude acquise par la Municipalité.

c) Le versement d'une somme d'argent à la Municipalité qui représente 5 % de la valeur du site :

d) Une contribution résultant d'une combinaison des options précédentes. La somme de la valeur de la partie du terrain cédé à la Municipalité, de la servitude et du montant versé en argent, doit correspondre à 5 % de la valeur du site visé par le plan cadastral;

e) La Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale proposé. Le terrain à céder doit néanmoins faire partie du territoire de la municipalité. Dans ce cas, bien que le seuil minimal du 5 % de contribution s'applique, la municipalité n'est pas tenue de s'y limiter.

4.2.3 Valeur du terrain ou de la servitude

La valeur du terrain ou de la servitude devant être cédée est prise en compte au moment de la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

4.2.4 Exceptions à l'application de la contribution

La contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et au maintien d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

a) Lorsque l'opération cadastrale vise une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, pourvu que ces lots aient déjà été subdivisés;

b) Lorsque le plan relatif à une opération cadastrale est effectué uniquement aux fins d'un usage agricole et que cette opération se situe à l'intérieur d'une zone agricole de types A et AF;

c) Lorsque l'opération cadastrale vise l'acquisition de terrain pour des fins publiques;

d) Lorsque la demande vise à créer un lot pour une cession à un organisme de conservation ou pour un don à la municipalité qui a été accepté par une résolution du conseil municipal;

e) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;

f) Lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

g) Lorsque l'opération cadastrale porte sur l'identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié avant le 23 mars 1983;

h) Lorsque l'opération cadastrale porte sur une nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément aux articles 3043 et 3045 du Code civil;

i) Lorsque l'opération cadastrale porte sur une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant pour fins de remembrement (vente ou échange d'une partie de terrain entre voisins).

Dans le cadre de la modification d'un lot ayant déjà fait l'objet d'une contribution, le conseil municipal doit tenir compte, au crédit du propriétaire ou d'un acquéreur subséquent, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement, à l'égard de tout ou partie du site, en se basant sur les critères ci-après établis :

a) Toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site;

b) Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée;

c) Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.

4.2.5 Utilisation des contributions

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de la présente section doit être versé dans un fonds spécial qui peut seulement servir à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, d'espace naturel ou d'accès public à l'eau.

Les terrains ou la servitude cédés à la municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux, ou le maintien d'un espace naturel, et ce, tant qu'ils appartiennent à la municipalité.

La municipalité peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de la présente section ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

Aux fins du présent règlement, l'aménagement et le maintien de terrains à des fins de parcs, de terrains, de jeux, d'espace naturel ou d'accès public à l'eau peuvent notamment être :

a) L'aménagement d'un corridor pour la pratique d'activités récréatives et sportives;

b) La création de liens et des aménagements favorisant la détente, les rencontres et le bien-être des citoyens;

c) La construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un espace naturel, d'un sentier, d'un corridor ou d'un accès public à l'eau;

d) La construction d'un ouvrage lié à la circulation des piétons ou des véhicules sur un parc, un terrain de jeux, un espace naturel ou pour des fins d'accès à l'eau.

CHAPITRE 5
Normes de lotissement

CHAPITRE 5
NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1.1 Effet de l'opération cadastrale

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.

5.1.2 Restrictions aux opérations cadastrales

Dans toutes les zones 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.

Toute opération cadastrale qui a pour but de réduire la superficie d'un terrain dérogatoire et le rend non conforme aux dispositions du présent règlement ou en augmente la dérogation est également interdite.

5.1.3 Restrictions aux opérations cadastrales à l'intérieur des zones inondables

Dans une zone à risque d'inondation, seules sont autorisées les opérations cadastrales ayant pour objet de remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots créés n'excède pas le nombre de lots existants, ou ayant pour objet d'agrandir un terrain adjacent à la zone inondable.

Nonobstant ce qui précède, le lotissement est permis exclusivement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

a) Les lots créés ont une largeur sur la ligne avant d'une rue publique ou privée existante conforme au 26 février 2016;

b) Les constructions seront desservies par les réseaux d'utilité publique (égout et aqueduc).

5.1.4 Dispositions particulières à la zone ID-1

En plus des dispositions du présent règlement, une opération cadastrale à des fins résidentielles dans la zone ID-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.

5.1.5 Exceptions dans le cas de remembrement

Malgré les articles 5.1.1 et 5.1.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrée au terrain voisin est autorisée même si la partie de terrain ainsi transférée n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot.

À la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 5.1.1 et 5.1.2, sous réserve du chapitre 3.

5.1.6 Opération cadastrale sur un terrain contaminé

Toute opération cadastrale réalisée sur un terrain contaminé identifié au Règlement de zonage est interdite, sauf si le terrain visé a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs et a obtenu une attestation d'un expert confirmant que le projet est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation du ministère.

SECTION 2
VOIES DE CIRCULATION

5.2.1. Tracé d'une voie de circulation

La configuration du lot dédié à l'implantation de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

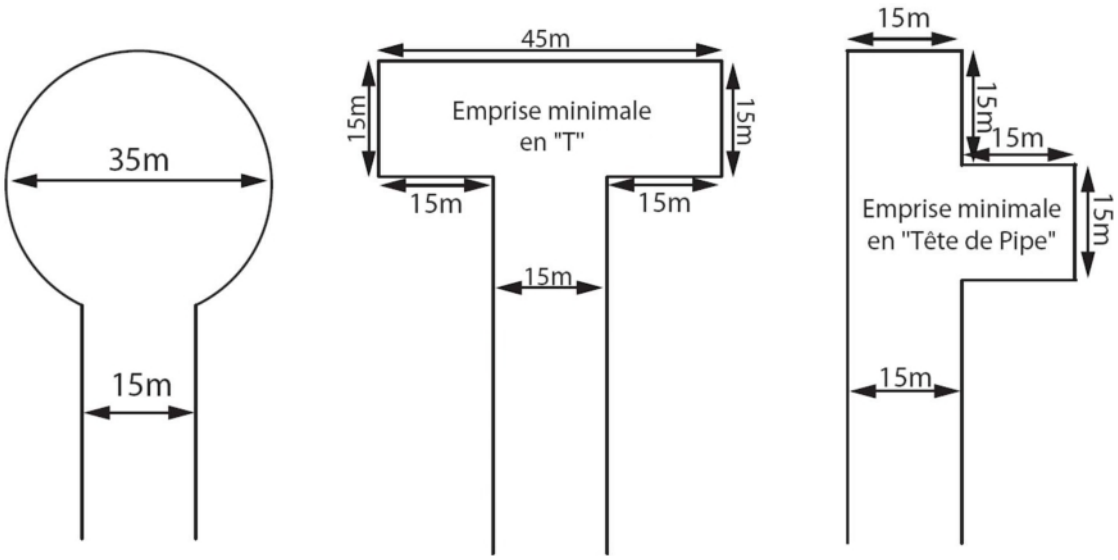
5.2.2 Largeur du lot dédié à l'implantation d'une rue

Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante doit être implantée sur un lot ayant une largeur minimale de 15 m.

5.2.3 Lotissement dédié à une rue sans issue

Tout nouveau lot dédié à la création d'une rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvu, à son extrémité, d'un rond de virage d'un diamètre d'emprise minimal de 35 m ou d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une largeur d'emprise minimale de 15 m, tel qu'il est montré ci-dessous. Les mesures apparaissant à cette figure s'appliquent à l'emprise.

Croquis d'un lot dédié à une rue sans issue



La longueur maximale d'une rue sans issue est de 1 000 m. Le prolongement d'une rue existante ayant déjà cette longueur n'est pas permis.

5.2.4 Considération des pentes dans un plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une rue

Dans un plan relatif à une opération cadastrale prévoyant la création d'une rue, la partie de la propriété désignée par le lot dédié à la rue ne doit pas comporter de pentes pouvant compromettre la construction de cette rue.

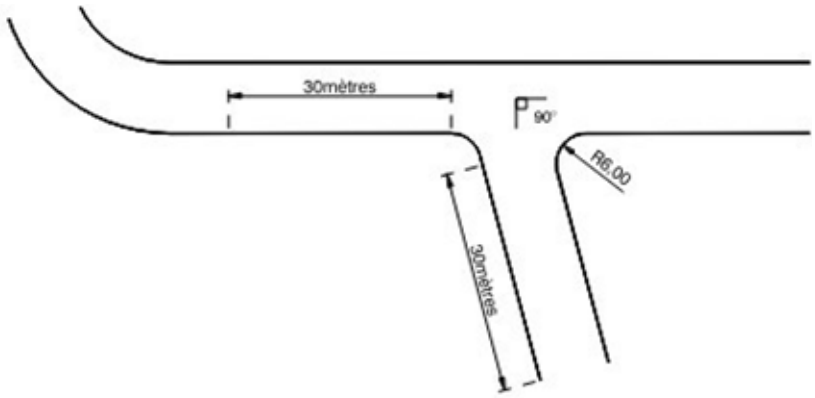
L'émission d'un permis de lotissement, prévoyant un lot dédié à la création d'une rue, qui se positionne sur une portion de terrain possédant des pentes de 30 % et plus, calculé en vertu des dispositions applicables au règlement de zonage de la municipalité, est interdite. Si cette portion de terrain comporte des pentes de 15 % à moins de 30 %, le plan relatif à l'opération cadastrale doit respecter les critères appropriés du règlement concernant un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la municipalité.

5.2.5 Intersections des rues

Un plan relatif à une opération cadastrale, où l'on retrouve un lot dédié à l'usage d'une rue, doit respecter les exigences suivantes à l'égard des intersections de rues :

a) L'angle formé dans un cadastre de rue, en vue de créer une intersection de rues, doit se faire à angle droit.-En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 20° est permis. Le cadastre de ces rues doit permettre à ce que l'alignement des futures rues puisse être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

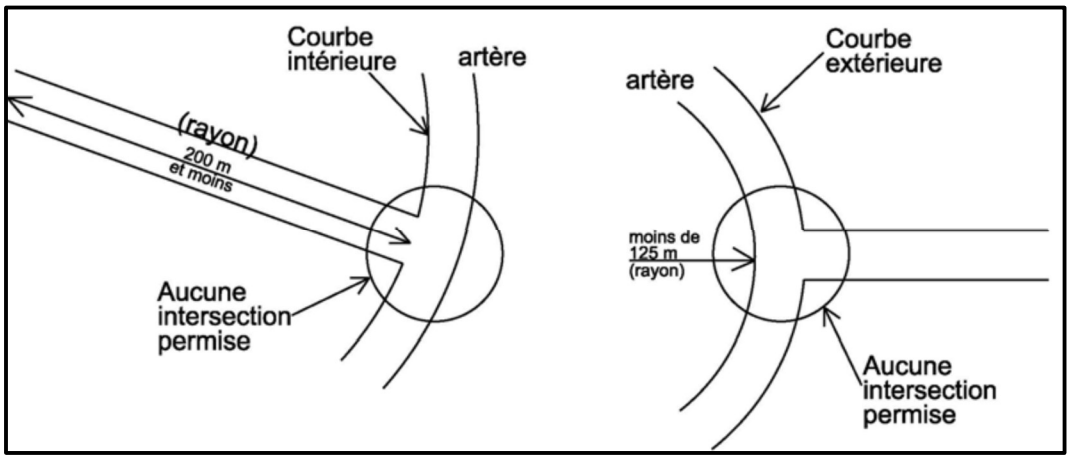
Croquis d'une intersection



b) L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'un minimum de 6 m;

c) Aucune intersection ne doit être localisée sur une courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 200 m et moins ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 125 m.

Croquis d'une intersection interdite dans un rayon de courbure



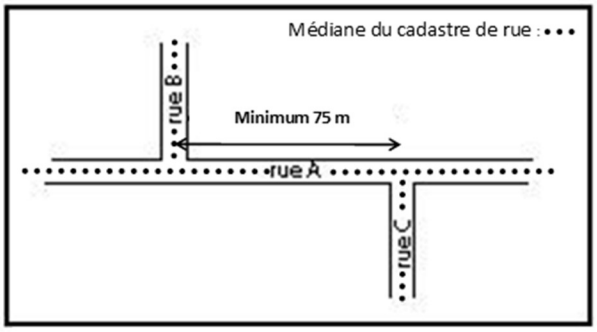
d) La distance minimale entre deux intersections est fixée à 75 m. La distance entre les intersections est mesurée à partir de la médiane de la chaussée des rues concernées.

Le long des portions de la route 247 mentionnée ci-dessous et identifiée sur le plan des contraintes naturelles et anthropiques faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur, la distance entre deux intersections est portée à 450 m :

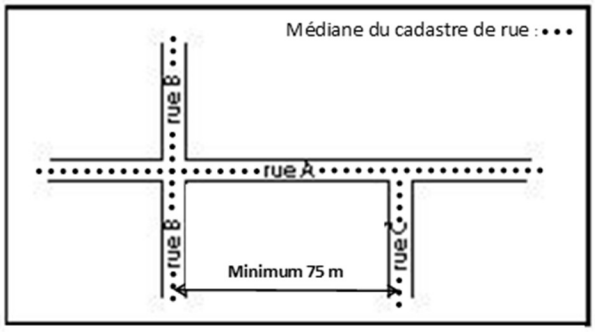
- entre la limite sud-est du périmètre d'urbanisation de Georgeville et l'intersection du chemin Merrill;
- entre la limite nord du lot 4 922 816 du cadastre du Québec et la limite ouest du périmètre d'urbanisation de Fitch Bay;
- entre la limite sud du périmètre d'urbanisation de Fitch Bay et le pont Narrows, sur la baie Fitch.

Le long de la portion de la route 247 située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Fitch Bay, la distance entre deux intersections est portée à 60 m.

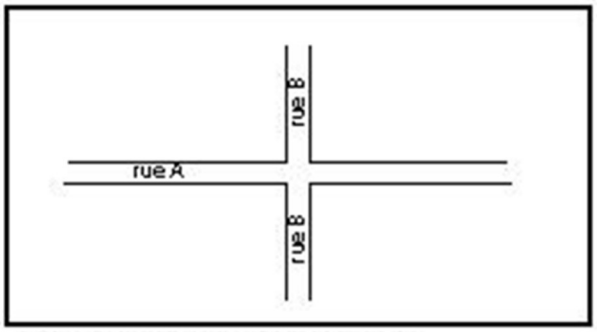
Croquis des distances entre les intersections



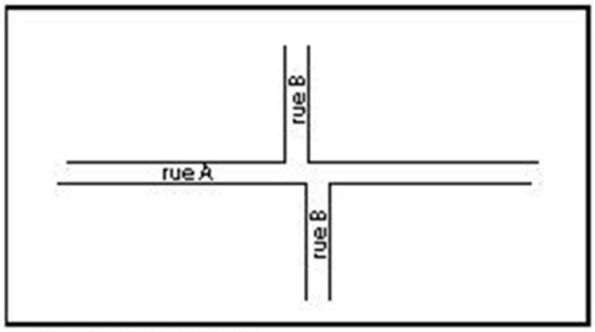
Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 75 m l'une de l'autre.



Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 75 m l'une de l'autre.



Considéré comme une seule intersection.



Exemple de situation non autorisée.

5.2.6 Accès à une rue existante

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 dument cadastrée, ayant les dimensions conformes aux dispositions du présent règlement.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est pas inférieure à 12 m.

5.2.7 Sentier piétonnier

Un sentier multifonctionnel doit avoir une largeur minimale de 6 m.

5.2.8 Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

La distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau est établie selon le tableau 1 suivant.

TABLEAU 1

Distances minimales entre une rue et un lac ou un cours d'eau

	Rue non desservie	Rue partiellement desservie	Rue desservie
Distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau	75 m[(1)]	75 m[(1)]	45 m[(1)]

[(1)] Malgré ce qui précède, cette distance ne s'applique pas à une rue constituant le parachèvement d'un réseau devant permettre l'accès à un plan d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux rues permettant de traverser le cours d'eau.

5.2.9 Restriction pour la construction de nouvelle rue ou pour le prolongement d'une rue existante

Toute opération cadastrale visant la création ou l'ouverture d'une rue publique ou d'une rue privée est prohibée hors des périmètres d'urbanisation et des secteurs de consolidation identifiés sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur.

Toute opération cadastrale visant le prolongement d'une rue publique ou d'une rue privée hors du périmètre d'urbanisation et des secteurs de consolidation est autorisée lorsque toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le prolongement de la rue doit viser une consolidation du secteur et un agrandissement d'un développement existant;
2. Le prolongement d'une rue existante doit permettre le bouclage du réseau routier existant;
3. Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme.

Toute opération cadastrale visant la création, l'ouverture ou le prolongement d'une rue publique ou d'une rue privée à l'intérieur d'un secteur de consolidation contigu à une zone agricole (A) ou une zone agroforestière (AF), doit prévoir une zone tampon de 30 m par rapport à un boisé ou de 75 m par rapport à un champ en culture ou à un champ en friche susceptible d'être remis en culture en vertu du Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1). À l'intérieur de cette zone tampon, toute construction est interdite.

SECTION 3
SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

5.3.1 Généralités

Sauf les exceptions spécifiquement identifiées, toute opération cadastrale doit faire en sorte que chacun des lots qui en sont issus respecte les superficies et les dimensions prescrites à la présente section.

5.3.2 Opérations cadastrales non soumises aux normes minimales de dimensions et superficies

Pour l'approbation d'un permis de lotissement, les situations suivantes ne nécessitent pas que les lots présentés respectent les normes prescrites dans la présente section :

a) Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des lots à la suite d'une subdivision pour fins de déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du Code civil peut être approuvée;

b) Toute opération cadastrale destinée à être utilisée pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, pour des fins publiques, de conservation, de réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution ou pour des fins agricoles ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées;

c) Toute opération cadastrale qui vise une vente forcée selon le Code civil, y compris la vente pour les taxes et le retrait, et toute cession résultant de la *Loi sur l'expropriation*;

d) Toute opération cadastrale qui résulte d'un bornage, d'un jugement et/ou d'une correction faite par le ministère concerné;

e) Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre un lot dérogatoire conforme au présent règlement ou de lui permettre de tendre vers la conformité;

f) Toute opération cadastrale dans les zones AQ-1 et AQ-2.

5.3.3 Dispositions particulières aux copropriétés

Lorsqu'un immeuble ou une partie d'un immeuble est acquis en copropriété et nécessite une déclaration de copropriété, ou lorsque l'aliénation d'une partie de bâtiment requiert le partage du lot sur lequel il est situé, les opérations cadastrales requises sont autorisées à la condition que les aires libres, les allées, les stationnements et toute autre superficie en commun, de même que les aires privées, sont clairement identifiés sur le plan.

5.3.4 Orientation et configuration des lots

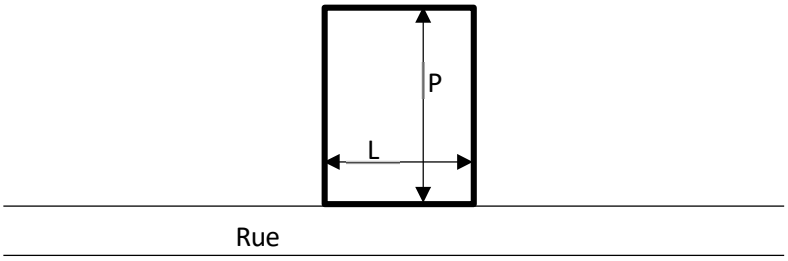
L'orientation, la configuration et la façon de calculer la largeur et la profondeur d'un lot s'exercent de la façon suivante :

a) La ligne latérale d'un terrain doit être perpendiculaire (angle de 90°) à la ligne de la rue de façon continue pour atteindre la configuration et les dimensions requises à la présente section.

   Toutefois, afin notamment d'adoucir les pentes et de rééquilibrer la superficie de deux ou plusieurs terrains, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Cependant, cette situation ne peut en aucun cas être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaux sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

b) Un lot régulier doit être de dimensions telles qu'il soit possible d'y insérer complètement un rectangle dont les dimensions sont équivalentes à la largeur (L) et à la profondeur (P) minimale prescrite au tableau 2 de la présente section. L'une des faces du rectangle, correspondant à la largeur, doit toucher à la ligne avant.

   Schéma du calcul d'un lot régulier



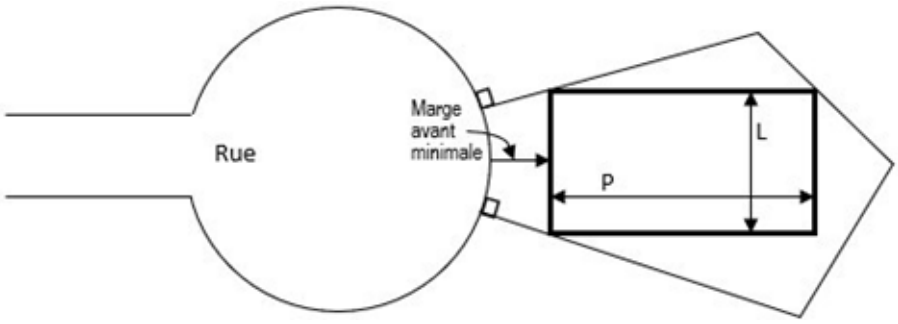
c) Un lot irrégulier, c'est à dire qui n'est pas composé de quatre angles droits, comparativement au lot régulier décrit précédemment, se calcule de la façon suivante. Un lot sur une rue courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45° ou étant adjacent à un rond de virage fait notamment partie de cette catégorie.

   La conformité s'effectue en démontrant qu'il est possible d'insérer complètement, dans ce lot, un rectangle à quatre angles droits dont les dimensions sont équivalentes à la larguer (L) et à la profondeur (P) minimale prescrite au tableau 2, de la présente section. En tout temps la superficie minimale prescrite au tableau 2 doit être respectée.

   La largeur sur la ligne de la rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 %, si le rectangle complet peut être inséré dans le lot irrégulier. Dans un tel cas, l'une des faces du rectangle, correspondant à la largeur minimale requise, ne doit pas être plus éloignée de la rue que la distance correspondante à un point de rencontre avec la marge de recul minimale requise au règlement de zonage. Cependant, pour un lot non desservi, la ligne avant ne pourra pas être inférieure à 29 m.

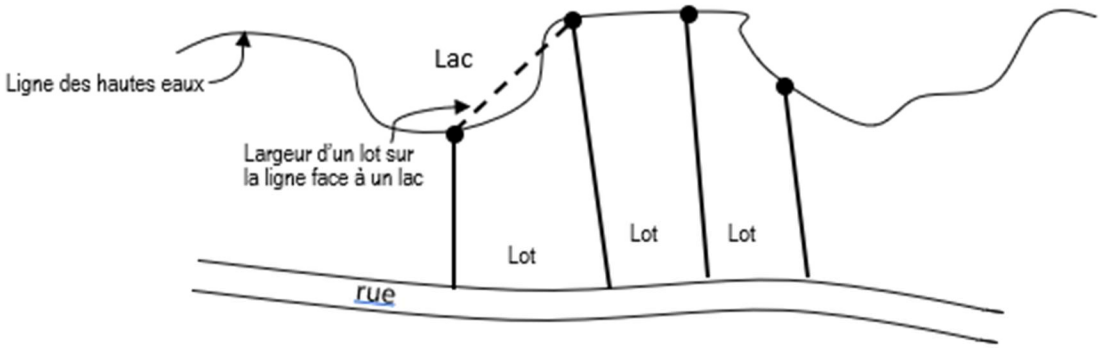
   Cette disposition ne s'applique pas à un lot partiellement desservi ni à un lot compris dans une zone agricole ou agroforestière.

Schéma du calcul d'un lot irrégulier



d) La largeur minimale de la ligne d'un lot face à un lac ou un cours d'eau correspond à la longueur d'une ligne formée entre les points de rencontre des lignes de lot et la limite du littoral (ou ligne des hautes eaux) d'une propriété.

Schéma du calcul de la largeur de la ligne d'un lot face à un lac ou un cours d'eau



5.3.5 Dimensions et superficie minimales des lots

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données au tableau 2 suivant.

TABLEAU 2
Superficie et dimensions minimales des lots selon les zones

Zones			Superficie minimale (m²)(10)	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (m)(10)	Largeur minimale sur la ligne face à un lac ou cours d'eau (m) lorsque situé en tout ou en partie dans un corridor riverain (9)(10)	Profondeur moyenne minimale (m)(10)	Profondeur moyenne minimale (m) d'un lot, lorsque situé en tout ou en partie dans un corridor riverain (9)(10)
Type d'usage	Type de zone concernée	Numéro de la zone spécifique ou type de projet					
Agricole	**A** (agricole)	**1 à 8**	100 000 (1) (2) (3)	250 (1) (2) (3)	150 (5)	75 (1)	75 (1)
	AF (agroforestier)	**7**	20 000 (1) (2) (3) (4) (8)	150 (1) (2) (3) (4)	90 (5)	50 (1)	75 (1)
		1 à 19 (sauf 7)	12 000 (1) (2) (3) (4) (8)	150 (1) (2) (3) (4)	90 (5)	50 (1)	75 (1)
	ID (7) (Îlot déstructuré)	**1 à 5**	4 000 (1) (2)	50 (1) (2)	50 (5)	50	75
Rural	**RU** (rurale)	**1, 3, 7**	16 000	90	90 (5)	50	75
		2, 9, 10, 11, 18, 19, 20	6 000	50	50 (5)	50	75
		4, 5, 6, 12	20 000	90	90 (5)	50	75
		8, 13	12 000	90	90 (5)	50	75
		14, 15, 16, 17	40 000	100	90	75	75
Conservation	**Cons** (conservation)	**1, 2, 3, 4**	40 000	100	90	75	75
Villégiature	**V**	**1, 2, 3, 4, 5, 6,**	6 000 (2)	60	60 (5)	50	75
		7, 8, 9, 10, 11	6 000 (2)	60	60 (5)	50	75
Résidentiel (PU de Fitch Bay & Georgeville)	**R** Non desservie	**1, 2, 3, 4, 5, 6**	4 000	50	30	50	75
	R Partiellement desservie (aqueduc ou égouts)	**1, 2, 3, 4, 5, 6**	2 000	30	25	50	75
	R Desservie (aqueduc et égouts)	**1, 2, 3, 5, 6**	1 000	20	20	35	45(6)
Résidentiel (PU de Fitch Bay)	**R** Desservie (aqueduc et égouts)	**C-2, R-4, R-5, R-6 minimaison en projet intégré**	425 m² /logement	12	12	35	45(6)
Commercial (PU de Fitch Bay & Georgeville)	**C** Non desservie	**1** **2**	4 000	50	30	50	75
	C Partiellement desservie (aqueduc ou égouts)	**1** **2**	2 000	30	25	50	75
	C Desservie (aqueduc et égouts)	**1** **2**	1 500	25	25	40	45(6)

Références explicatives provenant du présent tableau :

(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 (CPTAQ), effectuée avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Hors de la zone agricole, cette note ne s'applique pas.

(2) L'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastré ne peut, elle aussi, respecter les règles minimales.

(3) Seules les opérations situées en bordure des rues existantes au 4 janvier 1999 (second schéma de la MRC) et des nouvelles rues publiques sont admissibles.

(4) L'aliénation d'un lot ou d'une partie de lot par voie testamentaire ne permet pas d'augmenter le nombre de résidences déjà autorisées avant l'aliénation.

(5) La largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau pour un lot partiellement desservi peut être réduite de moitié, sans être moindre que 25 m.

(6) La profondeur moyenne minimale est de 75 m pour un lot riverain partiellement desservi. Pour un terrain desservi, la profondeur pourra être réduite à 30 m lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre la rive et une rue existante au 4 janvier 1999 ou d'un terrain déjà subdivisé sur les plans de renvoi au cadastre.

(7) Dans toutes les zones ID, à l'exception de la zone ID-1, 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.

(8) Dans les zones « AF-2, AF-9, AF-15 et AF-18 », la superficie minimale pour l'implantation d'une résidence est de 5 ha. Dans les autres zones « AF », la superficie minimale pour l'implantation d'une résidence est de 10 ha.

(9) Propriété comprise totalement ou partiellement dans les 100 premiers mètres d'un cours d'eau ou les 300 premiers mètres d'un lac. La mesure s'effectue à partir de la limite du littoral.

(10) Un lot situé en tout ou en partie dans un paysage naturel d'intérêt supérieur, identifié sur le plan des éléments de potentiels joint au règlement de zonage, doit avoir une *superficie d'au moins 5 000 m², une largeur moyenne minimale de 50 m et une profondeur moyenne minimale de 75 m. Cependant, la profondeur moyenne minimale pourrait être réduite à 60 m dans le cas où le lot projeté est adjacent à un chemin existant pourvu que la superficie minimale requise soit respectée. Malgré ce qui précède, la superficie d'un lot situé sur une île devra être d'au moins 40 000 m².*

SECTION 4
SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

5.4.1 Largeur d'un îlot

La largeur minimale d'un îlot doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement.

Dans le cas d'un îlot destiné à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de terrains adossés.

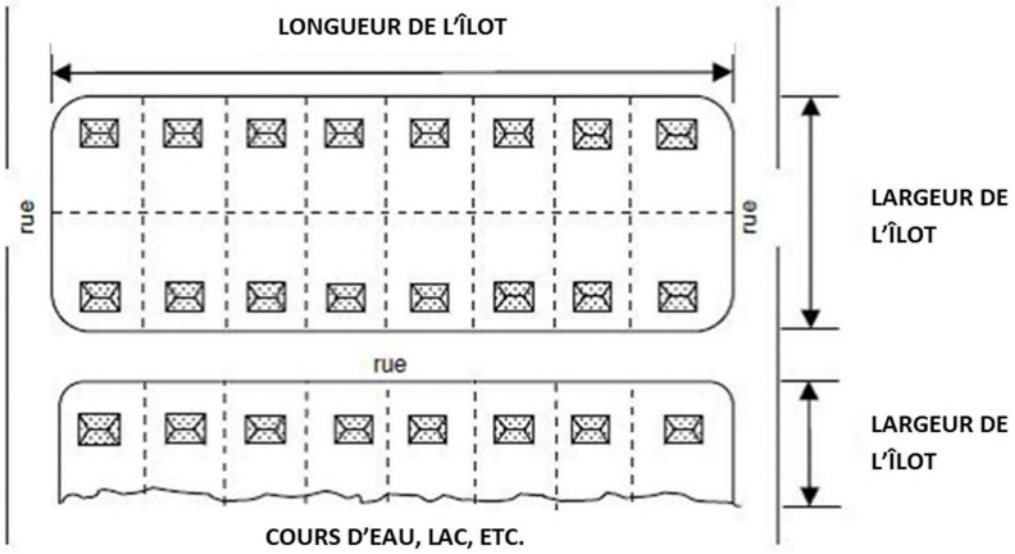
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une rangée de terrains adossés à une voie de circulation, à un chemin de fer, à un cours d'eau ou à un lac.

5.4.2 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 m et ne doit pas être supérieure à 500 m. Toutefois, si un sentier piétonnier permettant d'accéder à une voie publique adjacente est aménagé dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale d'un îlot est de 600 m.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

Croquis d'un îlot



5.4.3 Orientation des îlots

Un îlot adjacent à une route régionale (route 247) doit avoir une longueur d'au moins 450 m et doit être parallèle à cette route, afin de réduire le nombre d'intersections donnant sur cette route.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil municipal de la Municipalité du Canton de Stanstead au cours de la séance ordinaire tenue le 20 février 2026.

_____,
Jean-Pierre Berger, Maire

_____,
François Lemay, Directeur général

Copie certifiée conforme.