



SAINT-HIPPOLYTE

BELLE NATURELLE

**PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N°
1172-19**

9 avril 2019

Réalisé par :

••apur
créatif

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-HIPPOLYTE

RÈGLEMENT N° 1172-19

PROJET DE RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION :

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :



Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



SAINT-HIPPOLYTE
BELLE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1172-19

TABLE DES MATIÈRES

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Réalisé par :

••apur
créatif

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	1
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	3
1.1.1 : Titre du règlement.....	3
1.1.2 : Abrogation.....	3
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti	3
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	3
1.1.5 : Adoption partie par partie.....	3
1.1.6 : Document annexé.....	3
Section 1.2 : Dispositions administratives	4
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	4
1.2.3 : Interventions assujetties	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1 : Interprétation des dispositions	5
1.3.2 : Numérotation	5
1.3.3 : Terminologie	6
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale	7
Section 2.1 : Dispositions générales.....	9
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale	9
2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique.....	9
2.1.3 : Servitudes	9
2.1.4 : Paiement des taxes municipales	9
2.1.5 : Condition relative à une opération cadastrale dans l'aire d'affectation conservation : plan de gestion environnementale	9
2.1.6 : Condition relative à l'ouverture de nouvelles rues situées dans une zone de niveau sonore élevé.....	10
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	11
2.2.1 : Dispositions générales.....	11
2.2.2 : Localisation des terrains à céder	11
2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement.....	11
2.2.4 : Interventions assujetties – permis de construction	12
2.2.5 : Règles de calcul.....	12
2.2.6 : Contrat notarié	13
CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots.....	15
Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues	17
3.1.1 : Dispositions générales.....	17

TABLE DES MATIÈRES

3.1.2 : Agencement et tracé des rues	17
3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol	17
3.1.4 : Tracé des rues en fonction des boisés.....	17
3.1.5 : Tracé des rues en fonction des habitats fauniques.....	17
3.1.6 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac.....	17
3.1.7 : Tracé des rues en fonction de la topographie.....	18
3.1.8 : Largeur des rues.....	18
3.1.9 : Pente des rues.....	18
3.1.10 : Angles d'intersection.....	18
3.1.11 : Distances des axes d'intersection.....	19
3.1.12 : Courbes de raccordement.....	19
3.1.13 : Rues en cul-de-sac.....	19
3.1.14 : Rues en demi-cercle.....	19
3.1.15 : Éviter la projection de nouvelles rues à l'intérieur des aires d'affectation « agricole », « conservation », « rurale », « rurale champêtre » et « villageoise ».....	19
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots.....	20
3.2.1 : Dimensions minimales d'un lot.....	20
3.2.2 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain.....	20
3.2.3 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain.....	21
3.2.4 : Dimensions minimales d'un lot situé en bordure d'une nouvelle rue.....	21
3.2.5 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue.....	22
3.2.6 : Superficie minimale des lots situés dans un terrain en pente.....	22
3.2.7 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot.....	22
3.2.8 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot.....	22
3.2.9 : Forme des lots.....	25
3.2.10 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	25
3.2.11 : Normes minimales de lotissement pour un projet de lotissement approuvé impliquant la construction ou le prolongement d'une rue ou la réalisation d'un projet intégré ayant fait l'objet d'une résolution du Conseil avant l'entrée en vigueur du présent règlement.....	26
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires.....	27
Section 4.1 : Dispositions générales.....	29
4.1.1 : Champ d'application.....	29
4.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement.....	29
4.1.3 : Modification d'un projet de lotissement approuvé impliquant la construction ou le prolongement d'une rue ou la réalisation d'un projet intégré.....	29
Section 4.2 : Privilèges au lotissement.....	31
4.2.1 : Terrain vacant non conforme.....	31
4.2.2 : Terrain bâti non conforme.....	31
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme.....	31
CHAPITRE 5 : Dispositions finales.....	33
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur.....	35
5.1.1 : Contraventions et pénalités.....	35
5.1.2 : Entrée en vigueur.....	35

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE 1 : Secteurs de développement prioritaire37



SAINT-HIPPOLYTE
BELLE NATURELLE

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1172-19

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Réalisé par :

••apur
créatif

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 1172-19

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 864-01, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Hippolyte.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Hippolyte déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.1.6 : Document annexé

Le document est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. L'annexe « 1 », intitulée « Plan de zonage » ;

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

2. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
3. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage*.



SAINT-HIPPOLYTE
BELLE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1172-19

CHAPITRE 2 :

Conditions préalables à une opération cadastrale

Réalisé par :

••apur
créatif

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement, au *Règlement de zonage* relativement à la quantité d'arbres à conserver et à planter et à celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* relativement à une demande de permis de lotissement.

2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues publiques ne peut être approuvée tant que la Municipalité n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces rues un engagement de céder gratuitement l'assiette des rues à la Municipalité au moment où elle en fera la demande conformément au règlement sur les *Ententes relatives à des travaux municipaux*. Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée.

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des rues publiques, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier alinéa.

2.1.3 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

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

2.1.5 : Condition relative à une opération cadastrale dans l'aire d'affectation conservation : plan de gestion environnementale

Le propriétaire d'un terrain visé par une opération cadastrale situé dans l'aire d'affectation « conservation » identifiée au *Règlement sur le plan d'urbanisme*, doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, déposer au fonctionnaire désigné un plan de gestion environnementale qui devra définir les objectifs d'aménagement, de préservation et évaluer les potentiels et caractéristiques du territoire relativement à la rareté de la ressource environnementale.

Le contenu minimal du plan de gestion environnementale est prescrit au *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

2.1.6 : Condition relative à l'ouverture de nouvelles rues situées dans une zone de niveau sonore élevé

À l'intérieur d'une zone de niveau sonore élevé identifiée au *Règlement de zonage*, le requérant doit fournir une étude de pollution sonore préalablement à l'ouverture de nouvelles rues pour des fins de développement résidentiel, institutionnel ou récréatif.

Le contenu minimal de l'étude de pollution sonore est prescrit au *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 5 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
3. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2.2.2 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.1 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Saint-Hippolyte.

2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
 2. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ;
 3. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
 4. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
-

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

5. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
6. Le terrain destiné à devenir une voie de circulation ;
7. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
8. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de Saint-Hippolyte ;
9. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques.

2.2.4 : Interventions assujetties – permis de construction

Lors d'une demande de permis de construction, les interventions suivantes sont assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. La mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale ;
2. L'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement.

Pour le présent article, on entend par « projet de redéveloppement » un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation. De plus, le projet de redéveloppement vise tout immeuble dont l'usage actuel est l'habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale (classes d'usage H1 et H2) qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation multifamiliale ou collective (classes d'usage H3 et H4).

2.2.5 : Règles de calcul

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non.

Le conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

2.2.6 : Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.



SAINT-HIPPOLYTE
BELLE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1172-19

CHAPITRE 3 :

Dispositions particulières aux rues et aux lots

Réalisé par :

••apur
créatif

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques et privées.

3.1.2 : Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent respecter les conditions suivantes :

1. L'agencement et le tracé des rues doivent prioriser le bouclage du réseau routier existant ;
2. L'agencement et le tracé des rues doivent prioriser la plus courte distance des rues ;
3. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, la circulation des véhicules, la construction et l'extension des infrastructures telles que l'égout et l'aqueduc et les dispositions de drainage ;
4. L'agencement et le tracé des rues doivent assurer une concordance et une cohérence des tracés des rues projetées aux limites des territoires municipaux.

3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou d'autres particularités du sol pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.

3.1.4 : Tracé des rues en fonction des boisés

Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, respecter les boisés et rangées d'arbres, et emprunter les espaces déboisés.

3.1.5 : Tracé des rues en fonction des habitats fauniques

Le tracé des rues doit éviter les secteurs où sont présents des habitats fauniques et autres composantes environnementales sensibles.

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

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau à débit permanent ou d'un lac est de 60 mètres. Dans le cas du prolongement d'une rue existante, la distance peut être réduite à 30 mètres. Dans le cas d'un cours d'eau à débit intermittent, la distance est fixée à 30 mètres dans tous les cas.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. La conception de cette rue doit être

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de 60 mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau ou au lac.

La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

3.1.7 : Tracé des rues en fonction de la topographie

Aucune rue ne peut être construite sur un terrain dont les pentes transversales sont supérieures à 30 %.

Dans le cas d'ouverture de nouvelles rues dans les secteurs présentant des pentes variant entre 15 % et 30 %, le tracé doit emprunter les courbes naturelles en évitant les tracés rectilignes.

3.1.8 : Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est de :

1. Rue locale : 15 mètres ;
2. Collectrice : 20 mètres.

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 1 mètre. La largeur minimale de la piste cyclable est de 1,5 mètre.

3.1.9 : Pente des rues

Les conditions suivantes s'appliquent pour la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;
2. La pente longitudinale maximale d'une rue est de 12%. Nonobstant ce qui précède, la pente longitudinale peut être augmentée à 15% sur une distance maximale de 75 mètres si la topographie l'exige ;
3. Aux intersections, la pente longitudinale maximale d'une rue est de 5% sur une distance de 30 mètres du centre de l'intersection
4. La pente longitudinale maximale dans une courbe est de 12 %.

3.1.10 : Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 60 ° et 135 °. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °).

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

3.1.11 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de deux rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 50 mètres les uns des autres.

Les axes des intersections donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 75 mètres les uns des autres dans les cas suivants :

1. D'une rue locale et d'une collectrice ou d'une rue du réseau routier supérieur;
2. De 2 intersections d'une collectrice;
3. D'une collectrice et d'une rue du réseau routier supérieur.

3.1.12 : Courbes de raccordement

Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :

1. À l'intersection de deux collectrices : 15 mètres ;
2. À l'intersection d'une rue locale et d'une collectrice : 9 mètres ;
3. À l'intersection de deux rues locales : 6 mètres.

3.1.13 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée et les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 30 mètres ;
2. La longueur minimale de la rue, avant le début de l'îlot de rebroussement, est de 50 mètres.

3.1.14 : Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les deux (2) intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

3.1.15 : Éviter la projection de nouvelles rues à l'intérieur des aires d'affectation « agricole », « conservation », « rurale », « rurale champêtre » et « villageoise »

À l'intérieur des aires d'affectation « conservation », « rurale champêtre » et « villageoise » identifiées au *Règlement sur le plan d'urbanisme*, il est interdit de procéder à la construction et à l'ouverture de nouvelles rues, ni aux bouclages de rues.

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions minimales d'un lot

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage*. De plus, des dispositions particulières sont prévues à la présente section.

3.2.2 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain

Nonobstant les normes inscrites à la grille des spécifications au *Règlement de zonage*, un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain et en bordure d'une rue existante seulement doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

Desserte de services	Superficie minimale	Longueur de façade minimale	Profondeur minimale
----------------------	---------------------	-----------------------------	---------------------

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « villageoise »
définie au **Règlement sur le plan d'urbanisme** :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	30 m	30 m

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « rurale champêtre »
définie au **Règlement sur le plan d'urbanisme** :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi en raison de contraintes environnementales démontrées	1 500 m ²	30 m	30 m

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « rurale »
définie au **Règlement sur le plan d'urbanisme** :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	30 m	30 m

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « services industriels »
définie au **Règlement sur le plan d'urbanisme** :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	30 m	30 m

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

Desserte de services	Superficie minimale	Longueur de façade minimale	Profondeur minimale
----------------------	---------------------	-----------------------------	---------------------

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « récréative »
définie au *Règlement sur le plan d'urbanisme* :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	30 m	30 m

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « agricole »
définie au *Règlement sur le plan d'urbanisme* :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	30 m	30 m

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « usages contraignants »
définie au *Règlement sur le plan d'urbanisme* :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	30 m	30 m

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « conservation »
définie au *Règlement sur le plan d'urbanisme* :

Lot non desservi	3 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	30 m	30 m

3.2.3 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain

Nonobstant les normes inscrites au présent règlement et à la grille des spécifications au *Règlement de zonage*, un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain et en bordure d'une rue existante seulement doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes (dans tous les cas, la norme la plus restrictive s'applique) :

Desserte de services	Superficie minimale	Longueur de façade minimale	Profondeur minimale
Lot non desservi	4 000 m ²	50 m	30 m
Lot partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	30 m

3.2.4 : Dimensions minimales d'un lot situé en bordure d'une nouvelle rue

Nonobstant les normes inscrites au présent règlement et à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage*, un lot situé en bordure d'une nouvelle rue doit être d'une superficie minimale de

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

40 000 m² et avoir une largeur minimale de 50 mètres. Les lots créés en vertu de cette disposition ne pourront faire l'objet d'une subdivision visant la création de lots d'une superficie inférieure à 40 000 m².

3.2.5 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la longueur de façade (frontage) peut être diminuée jusqu'à 50% de la longueur minimale de façade requise, sans jamais être inférieur à 20 mètres pour un lot partiellement desservi et 25 mètres pour un lot non desservi.

À l'intérieur du noyau villageois, soit des zones P-102, C-103 et C-109, la longueur de façade peut être réduite à 20 même sur un lot non desservi.

Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

3.2.6 : Superficie minimale des lots situés dans un terrain en pente

Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 30%, la superficie minimale du lot doit être augmentée de 25% de la superficie prescrite au présent règlement.

3.2.7 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot

La largeur de la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 7,5 mètres.

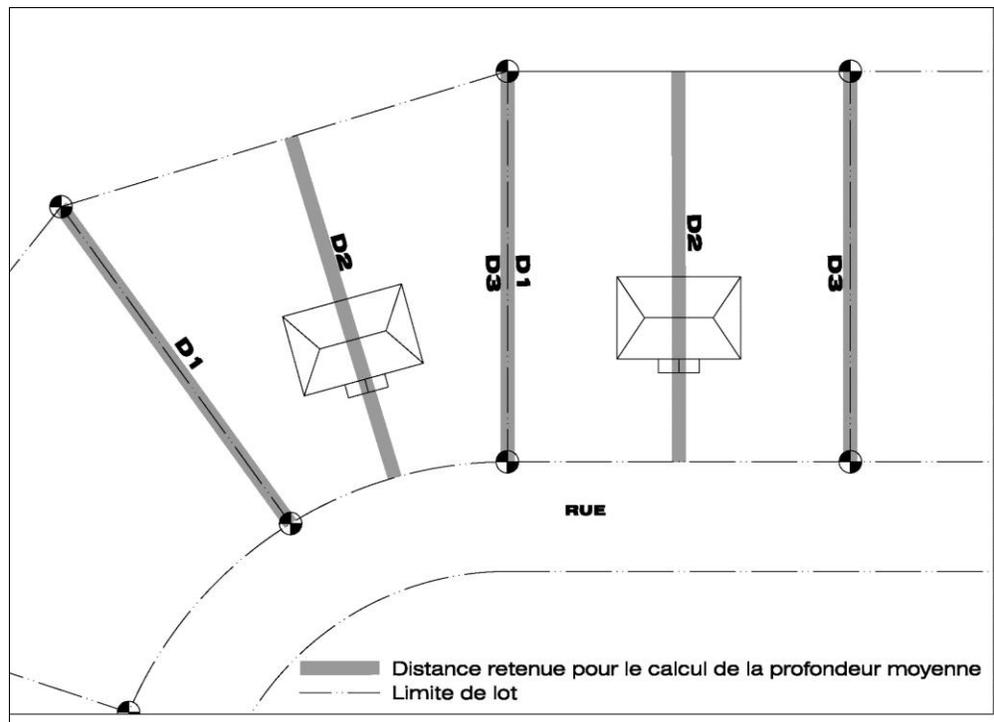
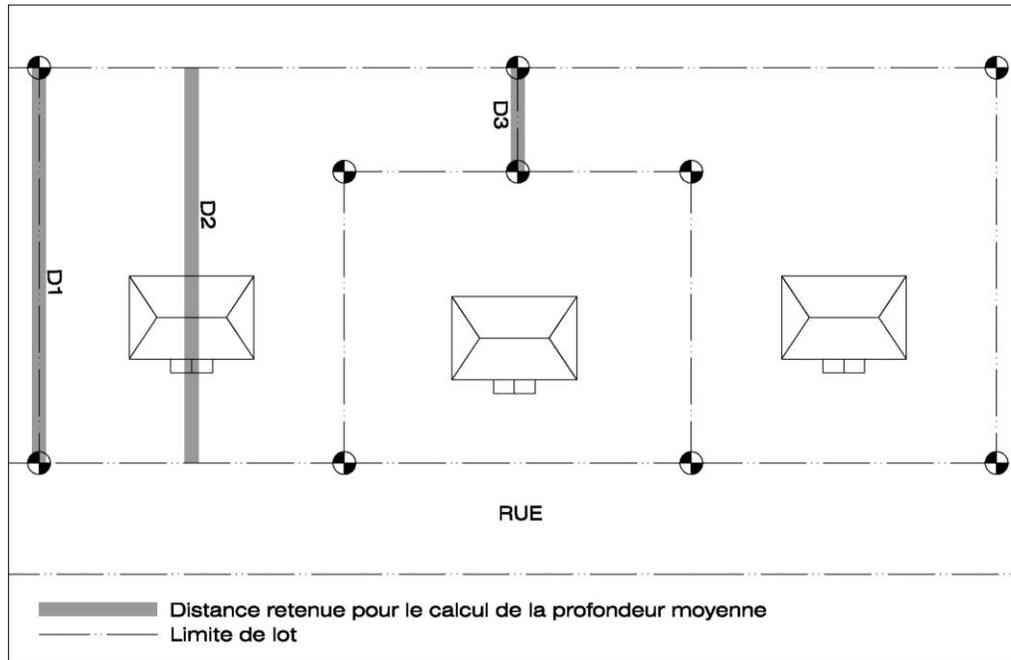
3.2.8 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

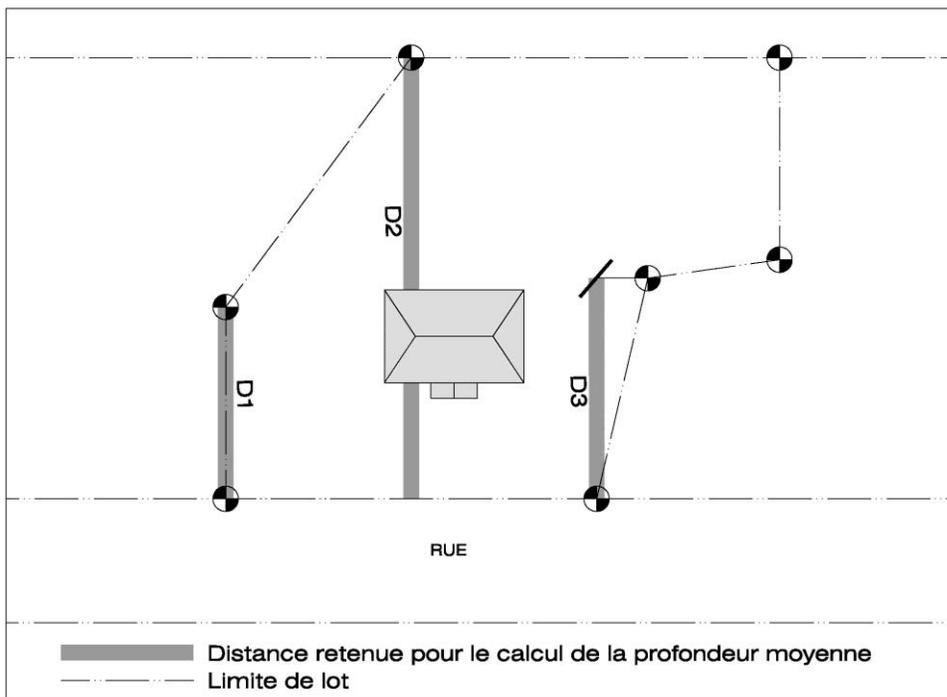
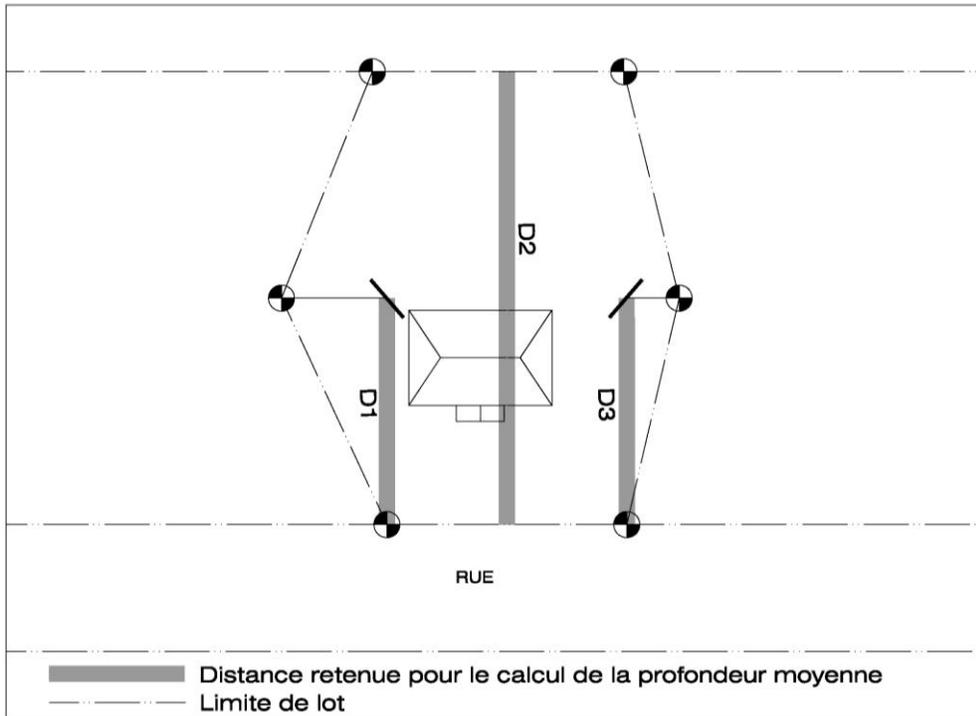
$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots



CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots



CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

3.2.9 : Forme des lots

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en cul-de-sac ou demi-cercle, les lignes latérales du lot pourront former angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés.

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre 2 lots.

3.2.10 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;
3. Les opérations cadastrales requises pour les plages, parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales requises pour les accès à un cours d'eau ou un lac ;
5. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
7. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci ;
8. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues et aux lots

9. Les opérations cadastrales requises pour un lot qui est adjacent à un lot situé sur le territoire d'une autre municipalité et dont les dimensions seraient conformes si les lots étaient regroupés;

3.2.11 : Normes minimales de lotissement pour un projet de lotissement approuvé impliquant la construction ou le prolongement d'une rue ou la réalisation d'un projet intégré ayant fait l'objet d'une résolution du Conseil avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour un projet de lotissement approuvé impliquant la construction ou le prolongement d'une rue ou la réalisation d'un projet intégré ayant fait l'objet d'une résolution du Conseil avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Les normes minimales de lotissement du projet doivent respecter celles autorisées dans la résolution approuvant le projet ou être plus restrictives. En aucun cas, le nombre de lots constructibles ne peut être augmenté par rapport au nombre de lots se retrouvant dans le projet ayant fait l'objet de la résolution.

Les projets concernés par cet article sont montrés à l'annexe « 1 » intitulé « secteurs de développement prioritaire ».



SAINT-HIPPOLYTE
BELLE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1172-19

CHAPITRE 4 :

Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Réalisé par :

••apur
créatif

CHAPITRE 4 :
Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable soit le 25 avril 1978 et conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A.-19-1).

4.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être autorisée pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant à la longueur de façade ou à la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter.

De plus, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

1. La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie. La longueur de façade et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites en deçà des normes prescrites au présent règlement ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis ;
3. La ou les opérations cadastrales découlant du présent article ne peuvent pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes sur le ou les lots visés ou adjacents non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

4.1.3 : Modification d'un projet de lotissement approuvé impliquant la construction ou le prolongement d'une rue ou la réalisation d'un projet intégré

Une opération cadastrale qui vise à modifier un ou des lots dérogatoires protégés par droits acquis, incluent dans un projet de lotissement approuvé impliquant la construction ou le prolongement d'une rue, ou la réalisation d'un projet intégré peut être autorisée aux conditions suivantes, sous réserve de l'article 4.1.2 du *Règlement relatif aux permis et certificats* :

1. Le ou les lots modifiés doivent être situés à l'intérieur des limites du projet précédemment approuvé par le Conseil;

CHAPITRE 4 :
Dispositions relatives aux lots dérogatoires

2. Une fois l'opération cadastrale effectuée, le nombre de lots constructibles et la densité d'occupation au sol brute doivent être les mêmes ou inférieurs à ce qui avait été approuvé avant la modification;
3. La profondeur, la largeur et la superficie de tout lot visé par l'opération cadastrale peuvent être modifiées dans la mesure où les dimensions et la superficie ne soient moindre que les normes minimales qui étaient applicables lors de l'approbation du projet de lotissement;
4. Les lots voués à la construction ou le prolongement d'une rue ou les parties communes accueillant une allée véhiculaire privée à l'intérieur d'un projet intégré peuvent être modifiés quant à leur tracé. Toutefois, les normes relatives au tracé des rues prescrites au présent règlement s'appliquent;
5. Une seule opération cadastrale visant à modifier un projet de lotissement est autorisée par phase. Le nombre de phases est celui indiqué dans les documents soumis lors du projet de lotissement approuvé par résolution de Conseil et joints au permis de lotissement, le cas échéant.

CHAPITRE 4 :
Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 février 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. Le 23 février 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* où est situé le terrain ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 respecte les conditions suivantes :

1. Le 23 février 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 23 février 1984, ce 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.

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

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 :

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et,
 2. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale conformément aux normes en vigueur.
-

CHAPITRE 4 :
Dispositions relatives aux lots dérogatoires

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire. Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.



SAINT-HIPPOLYTE
BELLE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1172-19

CHAPITRE 5 :

Dispositions finales

Réalisé par :

••apur
créatif

CHAPITRE 5 :
Dispositions finales

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1)*.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

5.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Directeur général



SAINT-HIPPOLYTE
BELLE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1172-19

ANNEXE 1 :

Secteurs de développement prioritaire