

MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYRILLE-DE-LESSARD

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 458-2025

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 458-2025

Avis de motion :

Adoption :

Entrée en vigueur :

MODIFICATIONS INCLUSES DANS LE RÈGLEMENT		
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Modifications apportées

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYRILLE-DE-LESSARD

RÉSOLUTION D'ADOPTION NUMÉRO ____
PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYRILLE-DE-LESSARD

CONSIDÉRANT QUE la MRC de L'Islet a adopté son *Schéma d'aménagement et de développement révisé de remplacement*, lequel est entré en vigueur le 19 octobre 2010;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1) prévoit que la municipalité doit, dans les 2 ans qui suivent l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance pour assurer la conformité des règlements d'urbanisme au schéma;

CONSIDÉRANT QUE l'article 110.3.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet de procéder à la révision quinquennale complète du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'UNE assemblée publique de consultation sur le projet de règlement et sur les conséquences de son adoption sera tenue conformément à la Loi;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil municipal déclarent avoir reçu copie du règlement dans les délais prescrits par la Loi et, par conséquent, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par _____, appuyé par _____ et dûment résolu :

QUE le conseil de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Lessard adopte le projet de règlement **numéro 458-2025** intitulé « **Projet de règlement de lotissement** »;

QUE le règlement soit annexé à la présente;

QUE des copies certifiées conformes de la présente résolution d'adoption et du règlement soient transmises à la MRC de L'Islet.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1	Titre du règlement.....	1
1.2	Territoire assujetti	1
1.3	Personnes touchées par ce règlement	1
1.4	Validité du règlement	1
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
2.1	Règles d'interprétation communes à tous les règlements	3
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	5
3.1	Dispositions administratives communes à tous les règlements	5
CHAPITRE 4	OPÉRATION CADASTRALE.....	7
4.1	Champ d'application	7
4.2	Nécessité de l'approbation.....	7
4.3	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	7
CHAPITRE 5	NORMES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS.....	9
5.1	Dispositions générales.....	9
5.2	Normes de lotissement pour les lots partiellement desservis et non desservis	9
5.3	Normes de lotissement pour les lots desservis.....	10
5.4	Dispositions spécifiques pour les services publics.....	10
5.5	Dispositions spécifiques aux îlots déstructurés	10
5.6	Dispositions spécifique pour les lots non destinés à recevoir une construction.....	11
CHAPITRE 6	LOTS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS.....	13
6.1	Définition d'un lot dérogatoire	13
6.2	Dispositions applicables à des opérations cadastrales à des fins d'agrandissement ou de modification.....	13
6.3	Construction, terrain ou usage.....	13
CHAPITRE 7	AMÉNAGEMENT DES RUES, DES SENTIERS ET DES ÎLOTS	15
7.1	Conformité au plan d'urbanisme	15
7.2	Tracé des rues en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	15
7.3	Emprise des rues.....	15
7.4	Pente longitudinale des rues.....	15
7.5	Rue sans issue de type «cul-de-sac»	16
7.6	Intersections des rues.....	16
7.7	Îlots	17
7.8	Sentiers pour piétons	18
7.9	Rue privée	18
CHAPITRE 8	INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS	20
8.1	Dispositions générales.....	20
CHAPITRE 9	DISPOSITIONS FINALES	22
9.1	Abrogation des règlements.....	22
9.2	Entrée en vigueur	22

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « **Projet de règlement de lotissement numéro 458-2025** ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Lessard.

1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.4 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être en ce jour déclaré nul ou non avenu par un tribunal compétent, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les règles d'interprétation que l'on retrouve au *règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les dispositions administratives que l'on retrouve au *règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

CHAPITRE 4 OPÉRATION CADASTRALE

4.1 CHAMP D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Pour l'application des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1), le premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de L'Islet est entré en vigueur le 30 mars 1983.

4.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale que ce plan prévoit ou non des rues.

Toute opération cadastrale doit faire l'objet de l'obtention d'un permis émis conformément aux dispositions prévues à cet effet au *règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* en vigueur.

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

4.3.1 Cession de terrain à des fins de voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, et lorsque requis par la municipalité, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des rues montrées sur le plan et destinées à être publiques.

L'emprise d'une rue doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.

Toute rue destinée à être publique soumise pour approbation doit être désignée sur le plan par un ou des numéro(s) cadastral (aux) distinct(s).

La présente disposition s'applique également dans le cas où le plan d'opération cadastrale vise l'élargissement d'une rue.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

4.3.2 Servitudes requises pour fins d'utilités publiques

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de soumettre, s'il y a lieu, un plan indiquant sur les lots faisant l'objet de

l'opération cadastrale les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations d'aqueduc et d'égout, de transport d'énergie, de transmission, de communication et de drainage des eaux de ruissellement et des eaux de fossé.

4.3.3 Plan de morcellement de terrain

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale et lui appartenant dont notamment les rues avoisinantes et les lots adjacents au terrain visé.

4.3.4 Paiement de taxes

Comme conditions préalables à l'approbation d'un plan de lotissement relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE 5 NORMES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS

5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute opération cadastrale doit respecter la superficie et les dimensions minimales des lots prescrits au présent règlement, sauf dans les cas prévus aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1).

Un seul lot doit résulter 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. Dans ce cas précis, chacun des lots peut avoir des dimensions et une superficie moindre que celles prescrites, pourvu que le terrain ainsi formé ait les dimensions et la superficie requises dans le présent règlement.

Les exigences minimales prescrites au premier alinéa ne s'appliquent pas pour une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessité par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée, faite en vertu du *Code civil du Québec* (RLRQ c C-1991) et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives.

5.2 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Le tableau ci-après présente les normes de lotissement applicables aux lots partiellement desservis ou non desservis par l'aqueduc et l'égout ayant obtenu un certificat d'autorisation ou un permis d'exploitation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ c Q-2) ou ayant fait l'objet d'une entente pour leurs constructions en vertu du *règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

	À l'extérieur d'un corridor riverain ¹		À l'intérieur d'un corridor riverain ¹		
	Partiellement desservis	Non desservis	Desservis	Partiellement desservis	Non desservis
Superficie minimale	1 500,0 m ²	3 000,0 m ²	-	2 000,0 m ²	4 000,0 m ²
Largeur minimale ¹	25,0 m	50,0 m	-	30,0 m (lots riverains) 25,0 m (autres lots)	50,0 m
Profondeur minimale	-	-	45,0 m (lots riverains) - (autres lots)	60,0 m	60,0 m

1 Corridor riverain : bande de terre qui s'étend à partir de la ligne naturelle des hautes eaux vers l'intérieur des terres sur une profondeur de 300,0 mètres dans le cas d'un lac et de 100,0 mètres dans le cas d'un cours d'eau. Les dispositions concernant le lotissement en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau s'appliquent pour les lots localisés en tout ou en partie à moins de 100,0 m d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent ou à moins de 300,0 m d'un lac.

2 Dans la zone agricole provinciale, un lot formé par la reconnaissance de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ c P-41.1), dont la

résidence n'est pas implantée à proximité d'une rue publique, rendant obligatoire l'aménagement d'un chemin d'accès pour s'y rendre, peut avoir une largeur d'au moins 7,0 mètres en front de rue. La superficie de ce dernier s'additionne alors à la superficie de 3 000,0 mètres carrés, ou 4 000,0 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau. Toutefois, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut excéder 5 000,0 mètres carrés, incluant la superficie du chemin d'accès.

5.3 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES LOTS DESSERVIS

Le tableau ci-après présente les normes de lotissement applicables aux lots desservis par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout ayant obtenu un certificat d'autorisation ou un permis d'exploitation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ c Q-2) ou ayant fait l'objet d'une entente pour leurs constructions en vertu du *règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* en vigueur.

TYPE D'HABITATION	DIMENSIONS DU LOT D'ANGLE			DIMENSIONS DU LOT INTÉRIEUR		
	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur	Profondeur	Superficie
Unifamiliale isolée	21,0 m	26,0 m	546,0 m ²	15,0 m	26,0 m	390,0 m ²
Unifamiliale jumelée	18,0 m	26,0 m	468,0 m ²	11,0 m	26,0 m	286,0 m ²
Unifamiliale en rangée	18,0 m	26,0 m	468,0 m ²	7,0 m	26,0 m	182,0 m ²
Bifamiliale	21,0 m	26,0 m	546,0 m ²	15,0 m	26,0 m	390,0 m ²
Triplex et multifamiliale	24,0 m	26,0 m	624,0 m ²	24,0 m	26,0 m	624,0 m ²
Maison mobile	21,0 m	30,0 m	630,0 m ²	15,0 m	30,0 m	450,0 m ²

Les lots desservis devant servir à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

1. Largeur: 24,0 m;
2. Profondeur : 50,0 m;
3. Superficie: 1 200 m².

5.4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones, sous réserve que la construction ou l'usage projeté soit conforme au *règlement de zonage*, une opération cadastrale visant la création d'un terrain destiné à être occupé par un cimetière, un parc, un espace vert, des services publics ne nécessitant pas l'installation d'un système d'évacuation des eaux usées ni un raccordement aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, n'est pas soumise aux dimensions minimales prescrites à l'article 5.2.

5.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

Malgré l'article 5.2 du présent règlement, dans les zones îlots déstructurés (Ad1) (avec morcellement) telles qu'illustrées au plan de zonage, la largeur minimale de 50,0 m est

réduite à 10,0 m pour un accès en front du chemin public lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un lot résidentiel sur une propriété qui possède une superficie de plus de 4,0 ha et une profondeur de plus de 60,0 m.

5.6 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUE POUR LES LOTS NON DESTINÉS À RECEVOIR UNE CONSTRUCTION

Une opération cadastrale d'un lot ne respectant pas les dimensions minimales prescrites à l'article 5.2 est autorisée pour un lot non destiné à recevoir une construction.

CHAPITRE 6 LOTS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS

6.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes à une disposition du *règlement de lotissement* en vigueur.

Un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement est protégé par droits acquis s'il existait ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement émis avant le 30 mars 1983 et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être rendu conforme au présent règlement.

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT OU DE MODIFICATION

Il est permis d'agrandir ou de modifier un lot dérogatoire protégé par droits acquis si l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre dérogatoire l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

6.3 CONSTRUCTION, TERRAIN OU USAGE

Toute opération cadastrale qui rend dérogatoire ou qui accroît le caractère dérogatoire d'un lot est prohibée, sauf s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction aux dimensions du lot, tel que permis au présent règlement.

Toute opération cadastrale qui rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *règlement de zonage* en vigueur et du *règlement de construction* en vigueur est prohibée.

CHAPITRE 7 AMÉNAGEMENT DES RUES, DES SENTIERS ET DES ÎLOTS

7.1 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute nouvelle rue est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des rues prévues par le plan d'urbanisme. Les normes exigées dans le présent chapitre s'appliquent à toute rue, qu'elle soit publique ou privée.

7.2 TRACÉ DES RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une nouvelle route et un lac ou un cours d'eau, exception faite des voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un cours d'eau, est présentée dans le tableau suivant.

Type de services	Distance minimale
Non desservi	75,0 m
Partiellement desservi	75,0 m
Desservi	45,0 m

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20,0 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public. Elle peut être réduite à 15,0 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fait l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15,0 mètres. Aussi, le parachèvement de la route ne doit excéder 100,0 m de longueur. La distance minimale ne s'applique pas pour les routes publiques conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

7.3 EMPRISE DES RUES

Dans tout projet de lotissement impliquant la création de nouvelle rue ou le prolongement de rue existante, la largeur minimale doit être :

1. De 10,0 m pour les rues locales avec fossés fermés;
2. De 14,0 m pour les rues locales avec fossés ouverts;
3. De 18,0 m pour les rues collectrices.

7.4 PENTE LONGITUDINALE DES RUES

La pente longitudinale maximale d'une rue est de 12 %. Cependant, il est permis d'augmenter celle-ci à 15 % si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 150,0 m. S'il est nécessaire d'avoir une longueur de rue supérieure à 150,0 m, cette longueur doit être interrompue par un palier de 100,0 m de longueur minimum dont la pente doit être égale ou inférieure à 5 %. Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder 5 % dans un rayon de 30,0 m d'une intersection.

7.5 RUE SANS ISSUE DE TYPE «CUL-DE-SAC»

Il est permis d'aménager les rues locales en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

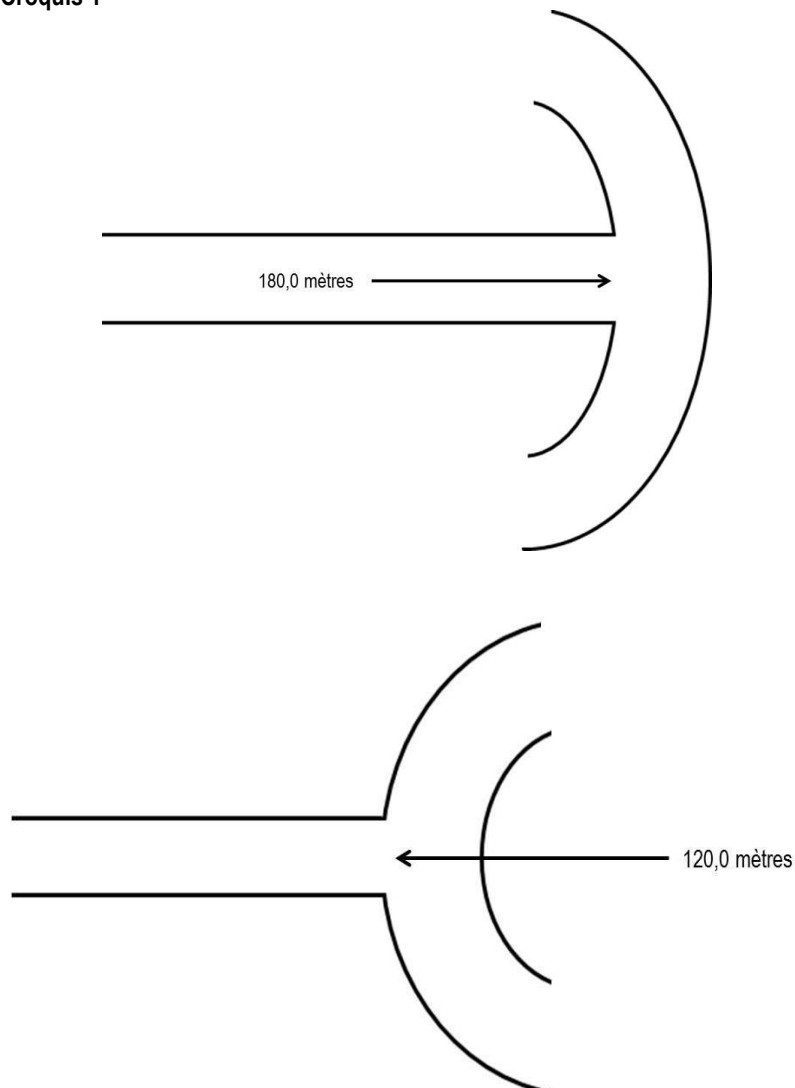
Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 30,0 m.

7.6 INTERSECTIONS DES RUES

Les intersections doivent respecter les dispositions suivantes :

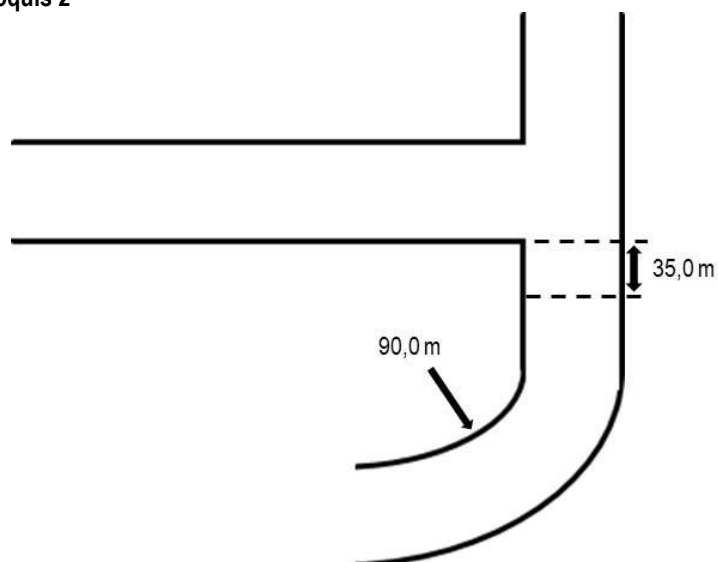
1. L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à 75° ni supérieur à 105° , à moins de la présence d'un lotissement déjà existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement;
2. Aucune intersection ne doit être aménagée du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180,0 m ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120,0 m (voir les croquis 1);

Croquis 1



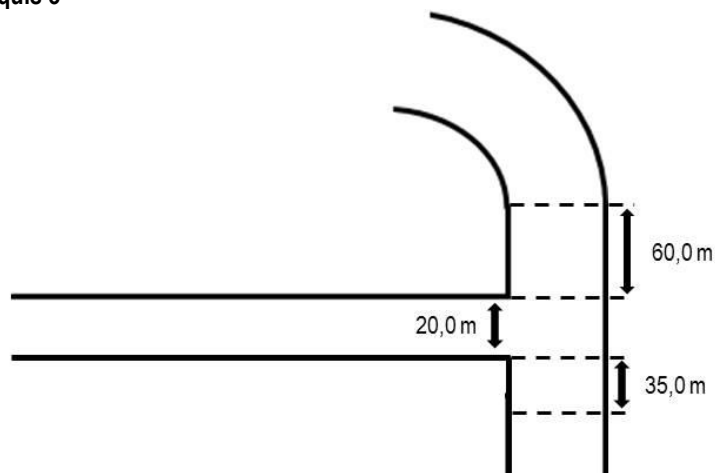
3. Aucune courbe de rayon intérieur inférieure à 90,0 m ne doit être aménagée à moins de 35,0 m d'une intersection (voir le croquis 2);

Croquis 2



4. Toute intersection sur une rue de 20,0 m d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60,0 m et toute intersection sur une rue de moins de 20,0 m d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 35,0 m (voir le croquis 3);

Croquis 3



5. Sur une même rue, la distance entre 2 intersections doit être d'un minimum de 52,0 m.

7.7 ÎLOTS

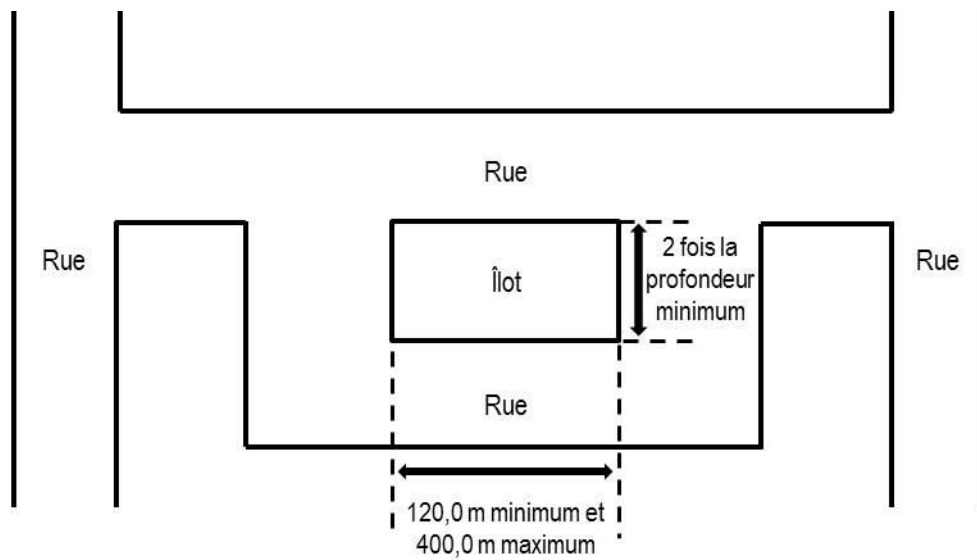
La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120,0 m ni supérieure à 400,0 m mais il est permis de porter cette distance à 500,0 m si un sentier piétonnier d'un minimum de 5,0 m de largeur, pouvant servir également de voie de circulation de secours, est prévu au milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine (voir les croquis 4).

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés. Cette largeur doit correspondre à deux fois la profondeur minimale des terrains exigée dans le présent règlement (voir les croquis 4).

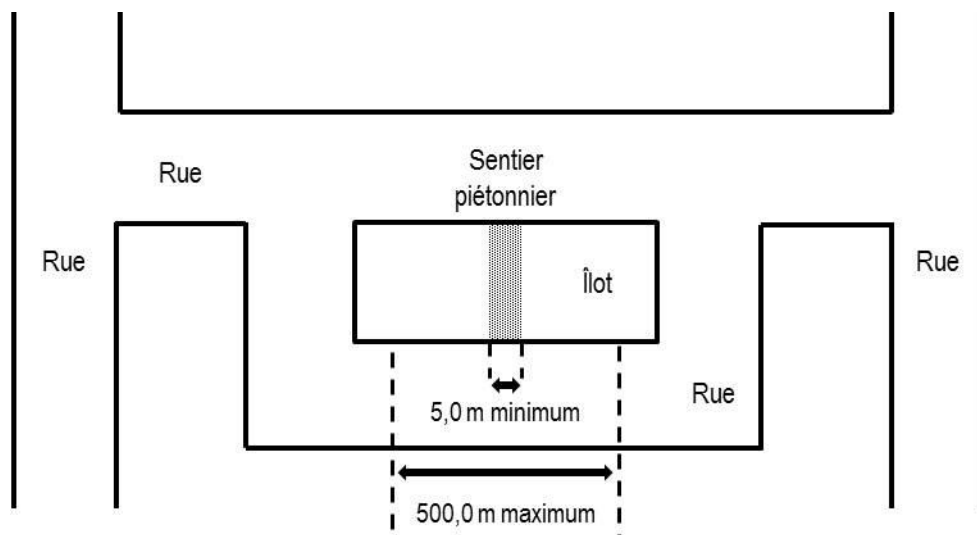
Les îlots doivent être orientés de telle sorte que les prescriptions du présent règlement soient respectées, notamment en ce qui concerne les pentes des rues et les intersections.

Croquis 4

Îlots – Normes de base



Îlots – Sentier piétonnier



7.8 SENTIERS POUR PIÉTONS

Tous les sentiers pour piétons projetés doivent avoir 5,0 m d'emprise minimum.

7.9 RUE PRIVÉE

Une rue privée doit être reliée à une rue publique.

CHAPITRE 8 INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS

8.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions relatives aux infractions, amendes, procédures et recours, prescrites au *règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS FINALES

9.1 ABROGATION DES RÈGLEMENTS

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec le présent règlement qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la municipalité. Sans limiter ce qui précède, le « **Règlement de lotissement numéro 239** » et ses amendements sont remplacés.

9.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Donné à Saint-Cyrille-de-Lessard, ce _____

Michel Saint-Pierre,
Maire

Lucie Roger
Directrice générale et greffière-trésorière par intérim

