

# Municipalité de Leclercville



**Règlement no : 2019-152**  
**Règlement de lotissement**

**Avis de motion : 4 février 2019**  
**Adoption projet règlement: 4 février 2019**  
**Assemblée publique : 11 mars 2019**  
**Adoption du règlement :.....2019**  
**Entrée en vigueur :.....2019**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT .....	1
1.2 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS .....	1
1.3 VALIDITÉ.....	1
1.4 RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS.....	1
1.5 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS .....	1
1.6 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....	1
1.7 TERMINOLOGIE.....	2
<b>CHAPITRE II : OPÉRATIONS CADASTRALES .....</b>	<b>3</b>
2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	3
2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....	3
2.2.1 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION.....	3
2.2.2 SERVITUDES DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT .....	3
2.2.3 SERVITUDES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS.....	4
2.2.4 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....	4
2.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE .....	4
<b>CHAPITRE III : VOIES DE CIRCULATION.....</b>	<b>5</b>
3.1 LARGEUR ET EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION .....	5
3.2 INTERSECTION DES RUES .....	5
3.3 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS .....	5
3.4 PENTE DE RUE.....	5
3.5 INTERSECTION, COURBE ET CHAMPS DE VISION .....	6
3.6 CULS-DE-SAC .....	6
3.7 DIMENSION DES ÎLOTS .....	7
3.8 VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU .....	7
3.8.1 MILIEU NON DESSERVI ET PARTIELLEMENT DESSERVI.....	7
3.8.2 MILIEU DESSERVI.....	7
3.8.3 EXCEPTIONS .....	7
3.9 VOIE DE CIRCULATION DANS LE SECTEUR DE MOUVEMENT DE TERRAIN.....	7
<b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS .....</b>	<b>8</b>
4.1 ORIENTATION DES LOTS .....	8
4.2 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU DESSERVI .....	8
4.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
4.2.2 DIMENSION DES LOTS DESSERVIS À PROXIMITÉ DE COURS D'EAU OU DE LACS.....	9
4.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....	9
4.3 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI.....	9
4.4 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI.....	9
4.5 ZONE DE MOUVEMENT DE TERRAIN .....	9
4.6 CAS D'EXCEPTION .....	10
<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES.....</b>	<b>11</b>
5.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE .....	11
5.2 OPÉRATIONS CADASTRALES AUTORISÉES POUR UN LOT DÉROGATOIRE .....	11
<b>CHAPITRE VI : INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS .....</b>	<b>12</b>
6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	12
<b>CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>13</b>
7.1 ABROGATION DES RÈGLEMENTS .....	13
7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR .....	13

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

### **1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et le numéro 2018-144.

### **1.2 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS**

L'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la municipalité de Leclercville sont assujettis au présent règlement.

Sur ce territoire, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

### **1.3 VALIDITÉ**

Le Conseil de la municipalité Leclercville décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un sous-paragraphe étaient ou devaient être un jour déclarés nuls, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

### **1.4 RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS**

Les règles d'interprétation que l'on retrouve au Règlement de zonage en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

### **1.5 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS**

Les dispositions administratives que l'on retrouve au Règlement de zonage en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

### **1.6 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones et les dispositions particulières à une zone, ces dernières s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales. De même, en cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques, ces dernières s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

## **1.7 TERMINOLOGIE**

Au sens du présent règlement, on doit donner aux termes, aux mots et aux expressions qui suivent la signification indiquée dans les définitions du Règlement de zonage, à moins que le contexte ne leur confère un sens différent.

## **CHAPITRE II : OPÉRATIONS CADASTRALES**

---

### **2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire une opération cadastrale doit au préalable soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné, soit l'inspecteur en bâtiment, un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation.

Ce plan doit être conforme aux dispositions du présent règlement et aux dispositions du Règlement relatif à l'émission des permis et des certificats, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, lotissement et construction.

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

#### **2.2.1 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et lorsque le Conseil en décide ainsi, tout propriétaire doit s'engager par écrit à céder ou avoir déjà cédé à la municipalité l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques de même que les sentiers piétons, pistes cyclables et places 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.

#### **2.2.2 SERVITUDES DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit s'engager à identifier et subdiviser les servitudes existantes ou requises pour l'installation et le raccordement des services d'aqueduc et d'égout, s'il y a lieu.

### 2.2.3 SERVITUDES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit indiquer sur un plan annexé, montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage et l'installation de transport d'énergie et de transmission des communications.

### 2.2.4 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation de tout plan relatif à une opération cadastrale, la municipalité exige que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

## 2.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire de l'implantation d'une construction existante ou d'un lot existant est prohibée.

Par contre, tout terrain qui devient dérogatoire suite à une modification de sa superficie ou de ses dimensions pour fins d'utilité publique est protégé par droits acquis.

## CHAPITRE III : VOIES DE CIRCULATION

---

### 3.1 LARGEUR ET EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Toute rue prévue dans un projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-dessous :

	Minimum	Maximum
Rue locale publique	15 m	Aucun
Rue locale privée	12 m	Aucun
Rue collectrice	20 m	Aucun
Artère	30 m	Aucun

### 3.2 INTERSECTION DES RUES

L'intersection des rues doit se faire autant que possible avec un angle de 90°. L'angle d'intersection le plus faible ne doit jamais être inférieur à 75°.

Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe de pas moins de 5 mètres de rayon dans le cas de rues de desserte, de pas moins de 7 mètres lorsqu'une des rues est collectrice, et de pas moins de 10 mètres lorsqu'une des rues est une artère. Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc de cercle tracé avec le même rayon de courbure.

De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de 80° ou moins, le rayon de courbure prévu ci-dessus doit être augmenté de 2 mètres pour cet angle.

Aux approches des intersections, les premiers 40 m de longueur de rue, mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise doivent être absolument rectilignes.

### 3.3 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à 50 m. Sur un même côté d'une rue, la distance minimale entre deux intersections est fixée à 60 m.

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées.

### 3.4 PENTE DE RUE

La pente maximale des voies de circulation ne devra pas être supérieure à :

1. 10 % pour toute rue locale;
2. 6 % pour toute rue collectrice;
3. 5 % pour toute artère.

La pente ne doit pas être supérieure à 5 % dans les 30 m de rayon d'une intersection.

Dans les cas exceptionnels dus à la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 3%, sur une distance n'excédant pas 150 m. Cette disposition exceptionnelle ne s'applique pas aux tronçons de rue situés dans un rayon de 30 m d'une intersection.

S'il est nécessaire d'avoir une longueur de rue supérieure à 150 m. Cette longueur devra être interrompue par un palier de 100 m de longueur minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à 5 %.

Toute rue d'utilisation industrielle sur laquelle la circulation lourde pourra être importante ne devrait pas avoir une pente supérieure à 5 %.

### **3.5 INTERSECTION, COURBE ET CHAMPS DE VISION**

L'intersection de deux rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit être jamais être inférieur à 75 degrés.

À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise de rue doivent être raccordées par une courbe (rayon de courbure) dont le rayon minimal est fixé comme suit :

1. Lorsqu'il s'agit de 2 rues locales 6 m;
2. Lorsque l'une des rues est une collectrice 6 m;
3. Lorsque l'une des rues est une artère 10 m.

Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 m.

Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 100 m.

### **3.6 CULS-DE-SAC**

Les voies de circulation se terminant en cul-de-sac sont autorisées seulement pour les rues locales.

La longueur d'une telle rue ne doit pas dépasser 150 m et l'emprise doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un minimum de 15 m. Un îlot peut toutefois être prévu en son centre en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite de 10 m.

Toutefois, la longueur de la rue peut être augmentée jusqu'à 230 m lorsqu'il est prévu un passage pour piétons de 6 mètres de largeur minimum reliant le cercle de virage.

### **3.7 DIMENSION DES ÎLOTS**

La largeur des îlots doit permettre le lotissement de lots réguliers en bordure de chaque rue formant l'îlot. Cette largeur doit correspondre à deux fois la profondeur minimum des lots exigés par la réglementation.

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Cette dernière distance peut être portée à 500 m si un chemin public pour piéton, de 4 mètres de largeur minimum pouvant servir également de voies de secours, est prévu vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

### **3.8 VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU**

#### **3.8.1 MILIEU NON DESSERVI ET PARTIELLEMENT DESSERVI**

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac protégé.

#### **3.8.2 MILIEU DESSERVI**

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée à moins de 45 m d'un cours d'eau ou d'un lac protégé.

#### **3.8.3 EXCEPTIONS**

Les dispositions des articles 3.8.1 et 3.8.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) L'élargissement ou la réfection d'une voie existante;
- b) Les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

### **3.9 VOIE DE CIRCULATION DANS LE SECTEUR DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Aucune rue ne peut être construite en secteur de mouvement de terrain. Ce secteur est illustré sur le plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

### 4.1 ORIENTATION DES LOTS

Dans la mesure du possible, les lignes latérales des lots doivent former un angle variant entre 80° et 90° avec la ligne d'emprise de rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

### 4.2 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU DESSERVI

#### 4.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots ou des terrains desservis ou destinés à être desservis par les services d'aqueduc et d'égouts sont spécifiées dans le tableau suivant :

Type de construction ou usage	Lot régulier			Lot d'angle		
	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Unifamiliale isolée et Maison mobile						
Dans les zones M-2, M-3, Ra-3 et Ra-6	14,5	22	319	16,6	22	363
Dans les autres zones	14,5	27	390	16,6	27	450
Unifamiliale jumelée						
Dans les zones M-2, M-3, Ra-3 et Ra-6	11,5	22	253	15	22	330
Dans les autres zones	11,5	27	315	15	27	405
Bifamiliale isolée						
Dans les zones M-2, M-3, Ra-3 et Ra-6	15,5	22	341	19	22	418
Dans les autres zones	15,5	27	420	19	27	515
Multifamiliale isolée	21	30	110 m <sup>2</sup> /log			
Maison collective			50 m <sup>2</sup> /lit ou unité d'hébergement			
Autres usages	14,5	27	390	16,6	27	450

#### 4.2.2 DIMENSION DES LOTS DESSERVIS À PROXIMITÉ DE COURS D'EAU OU DE LACS

Nonobstant les profondeurs des lots prescrites au tableau de l'article 4.2.1, tout lot se trouvant à moins de 100 m des cours d'eau suivants : rivière du Chêne et rivière Henri, ou à moins de 300 m d'un lac ou riverain de tout autre cours d'eau à débit régulier ou intermittent doit avoir une profondeur de 45 m.

#### 4.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de tout terrain desservi ayant une ligne avant courbe dont le rayon de courbure est moindre que 30 m, la largeur minimale de lot peut être réduite jusqu'à concurrence de 15 %, par rapport aux minimums fixés dans l'article 4.2.1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux lots visés par l'article 4.2.2.

#### 4.3 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI

Un lot partiellement desservi (aqueduc ou égout) doit avoir les dimensions minimales suivantes :

	Dispositions générales	Lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau assujéti ou à moins de 300 mètres d'un lac <sup>1</sup>	Lot riverain d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent <sup>2</sup>
Superficie	1 400 m <sup>2</sup>	1 875 m <sup>2</sup>	1 875 m <sup>2</sup>
Frontage	22,5 m	25 m (lot non riverain) 30 m (lot riverain)	30 m
Profondeur moyenne		60 m	60 m

<sup>1</sup> :Cours d'eau et lac assujéttis : Rivière Henri, Rivière du Chêne et tous les lacs

<sup>2</sup> :Tous les autres cours d'eau à débit régulier ou intermittent non mentionnés à la note 1

#### 4.4 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI

Un lot non desservi (sans aqueduc ni égout) doit avoir les dimensions minimales suivantes :

	Dispositions générales	Lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau assujéti ou à moins de 300 mètres d'un lac	Lot riverain d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent <sup>2</sup>
Superficie	2 800 m <sup>2</sup>	3 700 m <sup>2</sup>	3700 m <sup>2</sup>
Frontage	45 m	45 m	45 m
Profondeur moyenne		60 m	60 m

<sup>1</sup> :Cours d'eau et lac assujéttis : Rivière Henri, Rivière du Chêne et tous les lacs

<sup>2</sup> :Tous les autres cours d'eau à débit régulier ou intermittent non mentionnés à la note 1

#### 4.5 ZONE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

En zone de mouvement de terrain, la superficie minimale est de 6 000 m<sup>2</sup>.

#### **4.6 CAS D'EXCEPTION**

Les terrains requis pour des réseaux d'utilité publique, pour des réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution sont exemptés de normes de lotissement.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES**

---

### **5.1 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 de lotissement est protégé par droits acquis s'il existait ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être rendu conforme au présent Règlement de lotissement.

### **5.2 OPÉRATIONS CADASTRALES AUTORISÉES POUR UN LOT DÉROGATOIRE**

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

Il est permis d'agrandir ou de modifier un lot ou un terrain 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 ou du terrain ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

## **CHAPITRE VI : INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS**

---

### **6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les dispositions relatives aux infractions, amendes, procédures et recours, prescrites au Règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES**

---

### **7.1 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 no 54-2007 et ses amendements sont remplacés.

### **7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Leclercville le .....2019.

---

la Directrice générale

---

Le Maire