



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 597

Octobre 2013

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Modifié par	Règlement 597-1	EEV 2015-06-10
Modifié par	Règlement 597-2	EEV 2015-10-27
Modifié par	Règlement 597-3	EEV 2016-09-20
Modifié par	Règlement 597-4	EEV 2016-09-20
Modifié par	Règlement 597-5	EEV 2018-02-20
Modifié par	Règlement 597-6	EEV 2018-01-16
Modifié par	Règlement 597-7	EEV 2019-06-26
Modifié par	Règlement 597-8	EEV 2023-06-20

VILLE DE LAC-BROME
Service du greffe

Table des matières

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1- TITRE	1
2- TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3- RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	1
SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1
4- TERMINOLOGIE.....	1
5- INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	1
6- DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES.....	1
7- SYSTÈME DE MESURE.....	3
CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION I : APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
8- ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
9- APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
10- POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	4
11- OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	5
SECTION II : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	5
12- INFRACTIONS ET PEINES.....	5
13- INFRACTION CONTINUE	5
14- RÉCIDIVE.....	5
15- RECOURS CIVILS	6
16- FRAIS.....	6
CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	6
17- DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX.....	6
18- AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	6
CHAPITRE IV : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	7
19- PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....	7
20- TAXES MUNICIPALES.....	7
21- CÉSSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	7
22- PLAN DE MORCELLEMENT.....	7
23- PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	7
24- CONTRIBUTION PORTANT SUR UN AUTRE EMPLACEMENT.....	8
25- RÈGLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION.....	8
26- OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DE L'OBLIGATION DE CONTRIBUTION	8
27- CONTRIBUTION ANTICIPÉE.....	9
CHAPITRE V : NORMES DE LOTISSEMENT	9
SECTION I : LES RUES.....	9
28- GÉNÉRALITÉS	9
29- OUVERTURE DE RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES	10
30- RUES CADASTRÉES	10
31- LARGEURS DES RUES	10

32-	<i>RUE SANS ISSUE</i>	10
33-	<i>ÎLOT EN «T» OU EN TÊTE DE PIPE</i>	11
34-	<i>ACCÈS DES RUES EXISTANTES</i>	11
35-	<i>ACCES OBLIGATOIRE A PLUS D'UNE RUE</i>	11
36-	<i>INTERSECTION DES RUES</i>	12
37-	<i>PENTES DE RUE</i>	12
38-	<i>SENTIER PIÉTONNIER</i>	12
39-	<i>RESTRICTION POUR UNE NOUVELLE RUE</i>	12
40-	<i>RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU</i>	13
	SECTION II : LES LOTS OU TERRAINS	13
41-	<i>GÉNÉRALITÉS</i>	13
42-	<i>SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS OU LOTS</i>	13
43-	<i>NORMES PARTICULIÈRES POUR LES ZONES DONT LE VOCABLE DÉBUTE PAR AF ET RF</i>	14
44-	<i>SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE POUR LES BÂTIMENTS DE PLUS DE UN (1) LOGEMENT</i>	15
45-	<i>TERRAIN À USAGE MIXTE</i>	15
46-	<i>FORME DE LOTS</i>	16
47-	<i>LARGEUR DE CERTAINS LOTS RIVERAINS À UN LAC OU UN COURS D'EAU</i>	16
48-	<i>RUES EXISTANTES DÉROGATOIRES À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU LAC</i>	16
49-	<i>MORCELLEMENT INTERDIT</i>	16
	ANNEXE I	18
	ANNEXE II	22

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance ordinaire du conseil de la Ville tenue à la salle Fulford, le 5 août 2013, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillères Marta Gubert Gomes et Cynthia Wilkinson et les conseillers Donald Gagné, Thomas McGovern, Jacques Lecours et Patrick Ouvrard, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire Gilles Decelles

RÈGLEMENT no. 597

- ATTENDU qu'une municipalité a le pouvoir de réviser son plan d'urbanisme à tous les cinq ans et ce, conformément à l'article 10.3.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU que la Ville de Lac-Brome a décidé d'entreprendre une telle procédure en 2009;
- ATTENDU que lors de la séance du 15 mai 2013, le Conseil municipal a adopté un premier projet de règlement remplaçant le Plan d'urbanisme actuel et ce, conformément aux articles 110.3.1 et 109.1 de la loi précitée;
- ATTENDU qu'afin de mettre en œuvre son nouveau plan d'urbanisme, la Ville de Lac-Brome souhaite se prévaloir de la procédure spéciale de remplacement de son règlement de lotissement prévu à l'article 110.10.1 de la loi précitée;
- ATTENDU que lors de la séance du 2 juillet 2013 séance, un avis de motion avec dispense de lecture a été donné par le conseiller Jacques Lecours;
- ATTENDU que tous les conseillers ont eu l'opportunité de prendre connaissance dudit projet de règlement et que celui-ci a été disponible au public à l'hôtel de ville pour fin de consultation;
- ATTENDU que le 8 juin 2013, ce règlement a été soumis à la consultation publique des citoyens;
- ATTENDU qu'à cette occasion, le Conseil municipal a entendu les personnes désirant s'exprimer sur le contenu dudit règlement;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Patrick Ouvrard, secondé par le conseiller Jacques Lecours, et adopté à l'unanimité d'adopter le Règlement numéro 597 remplaçant le Règlement de lotissement no.354.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1- TITRE

Le présent règlement est intitulé « règlement de lotissement ».

2- TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Lac-Brome.

3- RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace le règlement no 354 et ses amendements.

Section II : Dispositions interprétatives

4- TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans ce présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

- 1° Le présent règlement;
- 2° Le règlement de zonage;
- 3° Le règlement de construction.

5- INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

6- DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Cours d'eau** » : Tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

- 1° des cours d'eau ou portion de cours d'eau qui relèvent de la seule juridiction du gouvernement du Québec et qui sont déterminés par le décret numéro 1292-2005 en

date du 20 décembre 2005 (2005, G.O.2, 7381 A) (il n'y en a aucun dans la ville de Lac-Brome);

2° d'un fossé de voie publique;

3° d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec, qui se lit comme suit :

« Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. »

4° d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La portion d'un cours d'eau qui sert de fossé est aussi considérée comme un cours d'eau;

« **Fossé** » : Sont considérés comme un fossé : les fossés de voie publique, les fossés mitoyens au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec et les fossés de drainage qui satisfont aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La portion d'un cours d'eau qui sert de fossé n'est pas considérée comme un fossé; (modif 597-6)

« **Îlot** » : Superficie de *terrain* limitée par des rues;

« **Îlot en tête de pipe** » : *Îlot* dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue;

« **Inspecteur en bâtiment** » : Fonctionnaire désigné par le conseil municipal, conformément à la Loi. Comprend également l'adjoint à l'*inspecteur en bâtiment*;

« **Lac** » : Plan d'eau ayant un lien hydrologique avec un cours d'eau; (modif 597-6)

« **Largeur** » : Mesure entre les lignes latérales d'un *lot* longeant la ligne d'emprise d'un chemin public existant ou projeté. Dans le cas de *terrains* situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe, la *largeur* est la dimension entre les lignes latérales d'un *lot* prise à la marge de recul avant minimale exigible au règlement de zonage pour la zone concernée mesurée le long des lignes latérales. Pour un lot de coin, une des deux lignes avant est considérée comme une ligne latérale. (modif 597-8)

« **Largeur double** » : Cumul de la mesure de la largeur et de la mesure longeant la ligne de rivage ou le cas échéant opposé à la première. Dans le cas de lot irrégulier où il serait impossible d'identifier la ligne opposé, cette dernière sera la mesure entre les lignes

latérales du *lot* prise parallèlement à la *largeur* et passant par le point arrière le moins saillant du *lot* (voir annexe I figure E); (*modif 597-8*)

« **Ligne arrière** » : Ligne de division entre un *terrain* et un *terrain* voisin, et n'ayant aucune jonction avec la *ligne avant*. Dans le cas d'un *lot de coin*, il n'y a pas de *ligne arrière*;

« **Ligne avant** » : Ligne de division entre un *terrain* et la rue ou le chemin;

« **Ligne latérale** » : Toute autre ligne de division autre que la *ligne avant* et *arrière* et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un *lot de coin*, les deux lignes latérales se rejoignent;

« **Ligne de rivage** » : Mesure entre les deux lignes latérale à l'intersection de la ligne naturelle des hautes eaux;

« **Lot** » : Fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre;

« **Lot de coin** » : *Lot* situé à l'intersection de deux ou plusieurs rues, lesquelles à leur point de rencontre forme un angle ne dépassant pas 135°;

« **Lot intérieur** » : *Terrain* autre qu'un *lot de coin*;

« **Plan de morcellement** » : Plan illustrant un projet de découpage d'un *terrain* en vue d'un cadastre ultérieur et d'aliénation en un tout ou en partie qui est soumis à la municipalité pour fin d'approbation;

« **plan de l'opération cadastrale** » : Plan donnant une représentation graphique du ou des *lot(s)* résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque *lot*. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre;

« **Plan de zonage** » : Plan faisant partie intégrante du règlement de zonage de la ville;

« **Profondeur** » : Distance entre la *ligne arrière* et la *ligne avant* d'un *terrain*;

« **Profondeur moyenne** » : Mesure obtenue en divisant la superficie du *lot* par sa *largeur*. (*modif 597-8*)

« **Terrain** » : Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou de plusieurs lots servant ou pouvant servir à un usage principal.

7- SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

8- ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

La direction du service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement.

9- APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

10-POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, *bâtiments* ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, *l'inspecteur en bâtiment* peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre ;

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;

3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

5° Peut de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement. (*modif 597-2*)

11-OBLIGATION DE LAISSER VISITER

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement pour fins d'examen ou de vérification, entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

Sur demande la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

SECTION II : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

12-INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale; (*modif 597-2*)

2° en cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale (*modif 597-2*)

13-INFRACTION CONTINUE

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

14-RÉCIDIVE

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

15-RECOURS CIVILS

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

16-FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

17-DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

1° 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 pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage ; si aucun usage principal n'est permis en fonction de ces normes, l'usage permis est celui autorisé dans la zone dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot ou terrain dérogatoire.

2° Malgré le paragraphe 1°, un terrain dérogatoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale et son immatriculation résulte de cette rénovation, ce terrain peut bénéficier d'un droit acquis, comme il est décrit au paragraphe 1°, uniquement s'il avait pu bénéficier des privilèges des articles 256.1 et 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

18-AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Dans tous les cas d'un *terrain* formé d'un ou plusieurs *lots* distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, il est permis d'agrandir ou de modifier sans rendre le *terrain* plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification atténue l'écart entre les dimensions existantes du *terrain* et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres *terrains* ou *lots* dérogatoires ou plus dérogatoires.

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

19-PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles division du cadastre.

20-TAXES MUNICIPALES

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

21-CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Lorsqu'un plan d'opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan d'opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la Ville l'assiette de ces voies de circulation.

22-PLAN DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du *terrain* situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la Loi de la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un *plan de morcellement* du *terrain* portant sur un territoire plus large que le *terrain* visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les *terrains* lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

23-PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Sous réserve de l'article 26, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir l'une des obligations suivantes :

- a) S'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, de sentiers piétons ou récréatifs, ou au maintien d'un espace naturel;
- b) Verser une somme à la ville;
- c) Prendre un tel engagement et effectuer un tel versement.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Ville.

Advenant le cas où la Ville accepte une contribution financière ou autre donation de terrain hors du secteur visé de la part du requérant, la décision du conseil doit être prise publiquement par résolution.

24-CONTRIBUTION PORTANT SUR UN AUTRE EMPLACEMENT

La ville peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé dans la municipalité mais qui n'est pas compris dans le site. Dans ce cas, les règles de calcul de la contribution et le pourcentage maximum de la superficie ou la valeur qui sont définies ci-après, ne s'appliquent pas.

25-RÈGLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers ou d'espaces naturels correspond :

- a) Dans le cas d'une contribution en terrain seulement, à 10% de la superficie totale du terrain dans l'endroit qui, de l'avis du Conseil, convient à ces fins;
- b) Dans le cas d'un versement seulement, au paiement d'une somme égale à 10% de la valeur du terrain;
- c) Dans le cas d'une combinaison de contribution en terrain et en versement, une valeur totale égale à 10% de la valeur du terrain.

La valeur du terrain s'établit à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis pour l'opération cadastrale. Elle est calculée en multipliant la valeur du terrain ou de la partie de terrain distinctement inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une unité ou une partie d'unité distinctement inscrite au rôle, elle est établie par l'évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

26-OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DE L'OBLIGATION DE CONTRIBUTION

L'article 23 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- a) Une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- b) L'opération cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- c) L'opération cadastrale d'un terrain utilisé à des fins publiques;
- d) L'opération cadastrale d'un terrain qui constitue l'assiette d'un bâtiment principal;
- e) L'opération cadastrale qui vise la création d'un lot situé à l'intérieur de la zone agricole permanente en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) qui a été autorisé ou bénéficie d'un droit reconnu par la Commission. (*modif 597-8*)

- f) L'opération cadastrale ayant pour but la création d'un lot dont les dimensions sont inférieures aux normes minimales exigées pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences du Code civil du Québec, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent.
- g) Une opération cadastrale effectuée sur un terrain pour lequel une contribution a déjà été effectuée à l'occasion d'une opération cadastrale effectuée antérieurement, et ce, sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lots ou de la valeur foncière du terrain.

27-CONTRIBUTION ANTICIPÉE

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet majeur de lotissement, peut, par anticipation, céder à la Ville l'ensemble des terrains destinées à l'établissement des parcs, de terrains de jeux ou de sentiers récréatifs ou au maintien d'espaces naturels pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la contribution en argent pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites aux articles 23 et 24 du présent règlement, à céder l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs, de terrains de jeux ou de sentiers récréatifs ou au maintien d'espaces naturelles pour tout le terrain compris dans le projet majeur de lotissement, globalement ou selon des étapes convenues avec la municipalité, il est réputé avoir versé une contribution anticipée en terrain.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la contribution en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet majeur de lotissement, la valeur du terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet majeur de lotissement, laquelle doit être établie en appliquant les règles de calcul établies à l'article 23 du présent règlement. Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception du projet majeur de lotissement.

CHAPITRE V : NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I : LES RUES

28-GÉNÉRALITÉS

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent

règlement, et le cas échéant, si elles ne concordent pas avec le tracé projeté des principales voies de circulation indiquées au plan d'urbanisme.

De plus, aucune opération cadastrale relative aux rues et voies de circulation ne peut être effectuée si elle n'a pas fait l'objet d'une acceptation par le Conseil officialisée par la conclusion et la signature d'une entente entre la Ville et le requérant conformément à la procédure du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux no 607 de Ville de Lac-Brome. (*modif 597-7*)

29-OUVERTURE DE RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Toute nouvelle rue publique ou privée, ou prolongement d'une rue publique ou privée existante est interdit à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Malgré ce qui précède, une nouvelle rue publique ou prolongement de rue publique peut être autorisée à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sous réserve d'une approbation par résolution du Conseil en vertu du « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* » et ce, uniquement à l'intérieur des zones suivantes : AFBI-1-B15, AFB-3-B15, AFB-2-B16, AFB-4-D15, AFB-5-D15, AFB-1-H11, AFBE-1-D16, RB-5-E15, RB-7-E15, RBE-1-E16, RB-1-H12, RFB-2-M13, RFB-3-L17, URA-4-C10, UV-2-G13. (*modif 597-7*)

30-RUES CADASTRÉES

Toute nouvelle rue publique, doit être cadastrée.

31-LARGEURS DES RUES

Dans toutes les zones de la Ville, les *terrains* utilisés comme rue doivent avoir une *largeur* minimale de 15 m.

32-RUE SANS ISSUE

Toute rue sans issue, doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 35 m de diamètre ou d'un «T» de virage ou d'une «tête de pipe» d'une largeur d'emprise minimale de 15 mètres tel que définit à l'article 33.

La longueur maximale d'une telle rue sans issue, excluant le rond de virage, est de :

1° 375 m pour des *lots* partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout sanitaire et pour des *lots* non desservis;

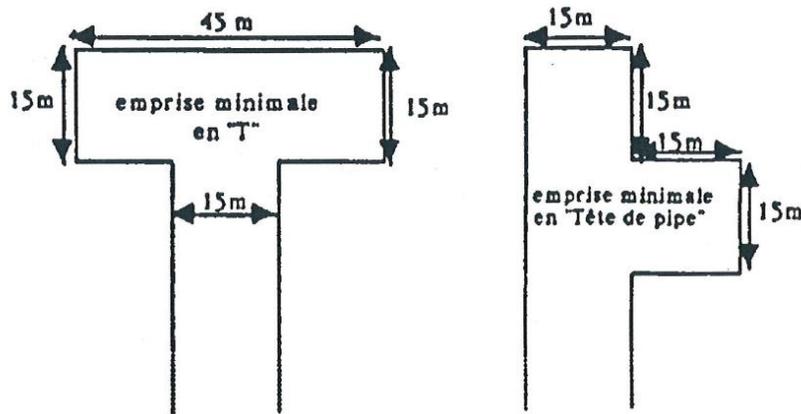
2° 250 m pour des *lots* desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire lorsqu'il y a présence d'un sentier piétonnier qui relie à une autre rue;

3° 230 m pour des *lots* desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire sans sentier piétonnier qui relie à une autre rue.

33-ÎLOT EN «T» OU EN TÊTE DE PIPE

Les îlots en «T» ou en tête de pipe sont permis à condition de respecter les normes suivantes:

- avoir moins de 50 emplacements à bâtir;
- la longueur du chemin d'accès à l'îlot en «T» ou en tête de pipe doit avoir un maximum de 225 mètres;
- la longueur maximale du parcours autour de l'îlot doit avoir un maximum de 850 mètres;
- un sentier de 5 mètres minimum de largeur doit être aménagé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.
- L'emprise minimale doit être telle qu'illustré ci-dessous



34-ACCÈS DES RUES EXISTANTES

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

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

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

35-ACCÈS OBLIGATOIRE À PLUS D'UNE RUE

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

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

36-INTERSECTION DES RUES

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 80° et maximale de 100°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m. Le tout comme il est montré sur la figure A en annexe I ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 m et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 m. Le tout comme il est montré sur les figures B et C en annexe I ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 m. Le tout comme il est montré sur la figure D en annexe I ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

37-PENTES DE RUE

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. Sur toute longueur de 10 m, la pente ne peut pas être inférieure à 0,5%, ni être supérieure aux maximums suivants :

- a) 10 %, mesuré toute section de 500 m;
- b) 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;
- c) 14 %, mesuré sur toute section de 100 m.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

38-SENTIER PIÉTONNIER

Tout sentier piétonnier doit avoir une *largeur* minimale d'emprise de 5 m.

39-RESTRICTION POUR UNE NOUVELLE RUE

Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 55 m les unes des autres. La distance entre deux intersections doit être mesurée entre les limites de l'emprise des rues.

40-RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une emprise de rue et la *ligne des hautes eaux* d'un lac ou d'un cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou lac) est équivalente à la *profondeur moyenne* minimale exigée par les dispositions relatives au lotissement dans cette zone.

Malgré ce qui précède la distance minimale est de 45 m s'il y a présence d'aqueduc et d'égout et en l'absence d'un de ces réseaux ou des 2 réseaux la distance minimale est de 75 m.

40.1 Tracé de voies de circulation

Tout tracé de voie de circulation ou toute construction de nouvelle voie de circulation doit être planifié et réalisé de manière à tenir compte des milieux naturels présents tels les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte de 30% et plus et en identifiant les mesures de protection, lorsqu'applicable. (*modif 597-3*)

SECTION II : LES LOTS OU TERRAINS

41-GÉNÉRALITÉS

Tout *terrain* doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones et les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un *terrain* doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un *terrain* voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

Tout lot formé pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi sur le Cadastre n'est pas soumis aux normes du présent règlement, pourvu que le résidu suite à cette opération demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme, dérogatoire protégé par droits acquis, ou un autre résidu avec lequel il constitue un terrain conforme.

42-SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS OU LOTS

La superficie et les dimensions minimales des terrains ou lots s'appliquent pour tout terrain ou nouveau lot. Elles sont montrées au tableau à l'annexe II du présent règlement et en font partie intégrante.

43-NORMES PARTICULIÈRES POUR LES ZONES DONT LE VOCABLE DÉBUTE PAR AF ET RF

Malgré le tableau des normes minimales à l'annexe II, un terrain ou lot occupé par un bâtiment principal utilisé à des fins résidentielles, commerciales, industrielles ou institutionnelles peut avoir une dimension et superficie moindre que celles édictées à l'annexe II si des droits d'aliénation ou de lotissement sont reconnus au chapitre VII de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1). Dans ce cas, les superficies et dimensions minimales des terrains ou lots sont les suivantes :

- Superficie: 5 000 m²
- Largeur: 50 m
- Profondeur: 50 m

Terrain ou lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac :

- Superficie: 5 000 m²
- Largeur double: 100 m
- Ligne de rivage : 40 m
- Profondeur moyenne : 75 m
- Profondeur : 40 m

43.1 NORMES PARTICULIÈRES POUR L'ENSEMBLE DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS SANS MORCELLEMENT

Malgré le tableau des normes minimales à l'annexe II, dans les zones ID-10-P9, ID-16-F8, ID-17-K9 et ID-23-N14 le morcellement est permis dans les cas suivants :

- Le morcellement à des fins d'échanges de superficies entre unités foncières contigües sans créer de nouvelle unité foncière supplémentaire que celle existantes au 19 avril 2011;
- Le morcellement d'un terrain déjà occupé par plus d'un bâtiment principal utilisé à des fins résidentielles, sans créer de nouvelle unité foncière supplémentaire vacante (*modif 597-4*)

44-SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE POUR LES BÂTIMENTS DE PLUS DE UN (1) LOGEMENT.

Malgré les normes prévues au tableau à l'annexe II, la superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire pour les bâtiments de plus de un (1) logement sont montrés au tableau I joint au présent article pour en faire partie intégrante. Dans le cas où les normes minimales du tableau annexe II sont supérieures aux normes du tableau I, la norme minimale du tableau I s'applique. (modif 597-8)

TABLEAU I

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE POUR LES USAGES SUIVANTS (modif 597-8)

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m²	LARGEUR m	PROFONDEUR MOYENNE M
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	418/unité	13,7	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	250/unité	7,3	30
Résidentiel	Habitation trifamiliale isolée	743	21	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale en rangée	250/unité	7,3	30
Résidentiel	Habitation multifamiliale isolée (4 logements et plus)	184/unité	21	30

45-TERRAIN À USAGE MIXTE

Dans le cas d'un *terrain* ou *lot* destiné à servir d'assise à plus d'un bâtiment principal ou plus d'un usage principal faisant partie de groupes d'usages différents comme définit au règlement de zonage, sauf dans le cas d'un usage principal et d'un usage secondaire s'y rattachant, la superficie minimale et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées. Ces superficies et dimensions définies dans les articles précédents selon les zones, les types d'usages et la présence ou non de réseaux d'aqueduc ou d'égout.

46-FORME DE LOTS

Malgré les dimensions minimales établies pour les *lots* ou *terrains* précédemment, il est permis de faire des *terrains* ou *lots* irréguliers pourvu qu'en tout temps :

1° La *largeur* mesurée sur la *ligne avant* ait au moins 6 m;

2° Qu'un rectangle formé par les côtés opposés constitués par la *largeur* minimale et la *profondeur* minimale exigibles, puisse s'insérer à l'intérieur de la surface délimitée par le périmètre du *terrain* ou du *lot* irrégulier;

3° Que l'ensemble du *terrain* ait la superficie requise;

4° Que la ligne de rivage minimale soit respectée.

Malgré ce qui précède, il est permis pour les projets d'ensemble seulement, d'avoir des lots qui ne répondent pas aux paragraphes précédents.

47-LARGEUR DE CERTAINS LOTS RIVERAINS À UN LAC OU UN COURS D'EAU

Lorsqu'un lot ou un terrain est situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau le long de la ligne latérale, la largeur minimale exigée pour ce lot est augmentée de 10 ou 15 mètres en fonction de la pente du terrain tel que calculée à la définition de *rive* du présent règlement.

48-RUES EXISTANTES DÉROGATOIRES À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU LAC

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité des cours d'eau et lacs dans le présent règlement, lorsqu'une rue existante en date d'entrée en vigueur du présent règlement est située à une distance moindre que celles exigées en bordure d'un cours d'eau ou lac, la profondeur minimale exigée pour les lots ou terrains situés entre le cours d'eau ou lac et l'emprise de la rue est la distance qui prévaut entre l'emprise et la ligne des hautes eaux.

49-MORCELLEMENT INTERDIT

Malgré les normes de lotissement concernant les lots ou terrains ci-avant édictées, il est interdit tout morcellement dans les îlots déstructurés sans morcellement.

Ces îlots sont représentés par les zones ID-10-P9, ID-16-F8, ID-17-K9, et ID-23-N14 identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Gilles Decelle, maire

M^e Edwin John Sullivan, greffier

Certifiée copie conforme

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ANNEXE I

FIGURE A : ANGLE D'INTERSECTION

FIGURES B ET C: ANGLES D'INTERSECTION COURBE

FIGURE D : DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

FIGURE E : LARGEUR DOUBLE

FIGURES A

Règlement de lotissement de Ville de Lac-Brome

Annexe I

ANGLE D'INTERSECTION

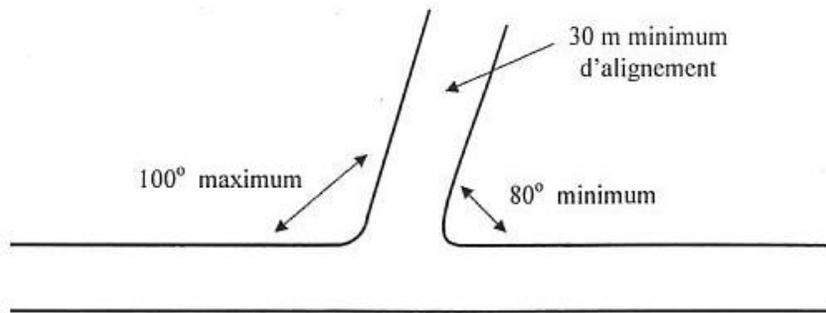


Figure A

ANGLE D'INTERSECTION DANS UNE COURBE

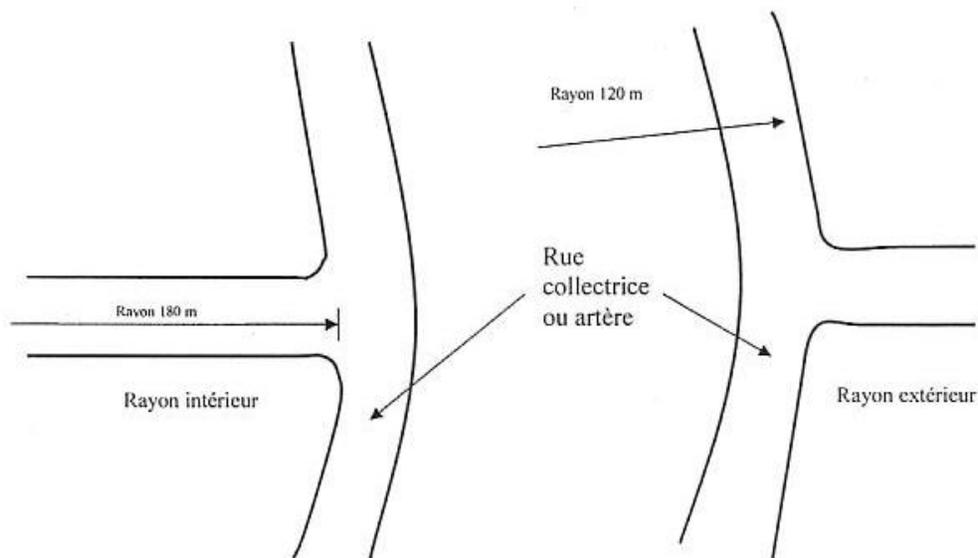


Figure B

Figure C

FIGURE D
Règlement de lotissement de Ville de Lac-Brome

Annexe I

DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

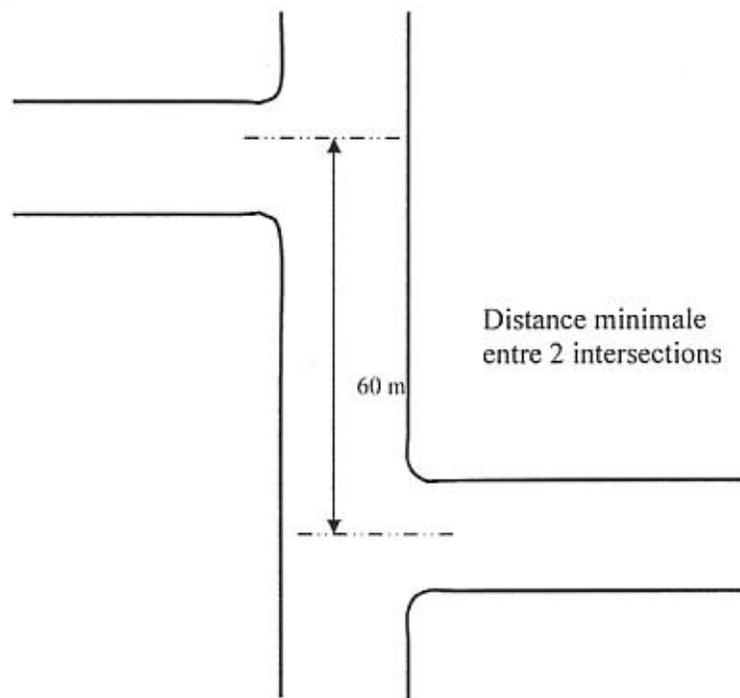


Figure D

FIGURE E
Règlement de lotissement de Ville de Lac-Brome

Annexe I

LARGEUR DOUBLE

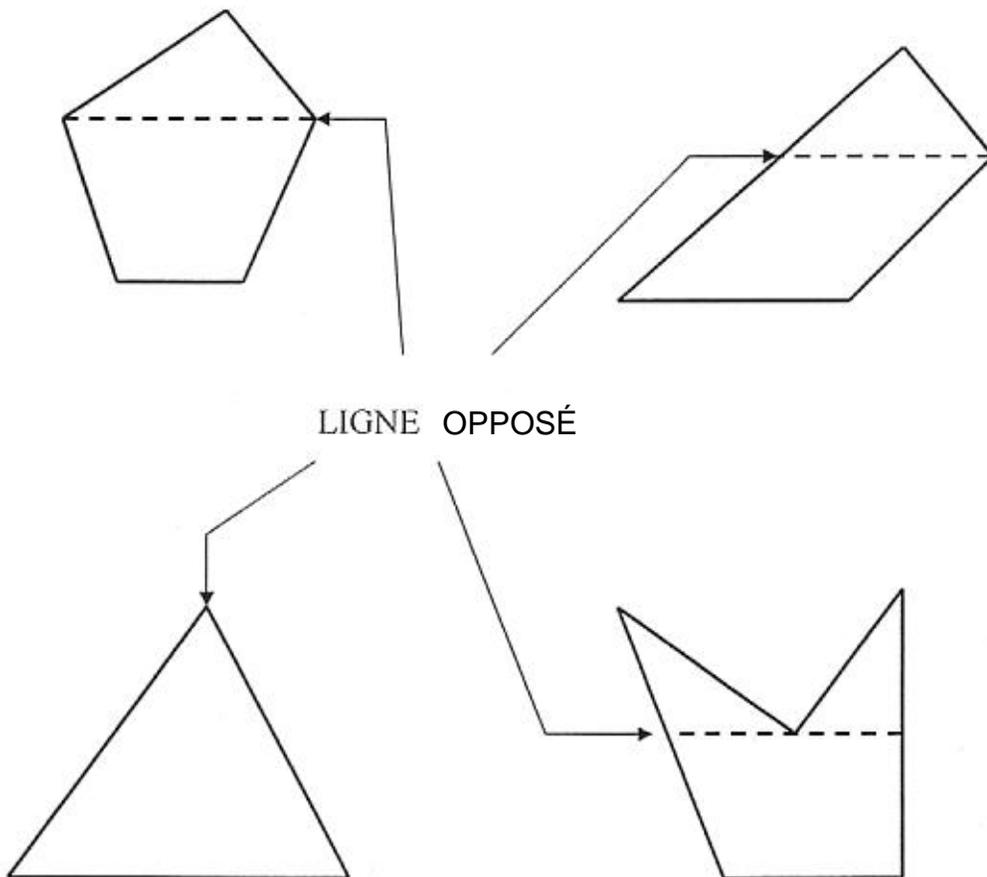


Figure E

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ANNEXE II

GRILLE DES NORMES DE LOTISSEMENT