



## MUNICIPALITÉ DE PREISSAC

# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement no. 240-2014  
Adopté le : 11 mars 2014  
Entrée en vigueur le : 4 septembre 2014

**AECOM** *Urbanisme et  
Aménagement  
Durable*  
436, avenue Larivière  
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 4J1  
Tél. 819 797 0608 téléc. 819 797 5263  
[www.aecom.com](http://www.aecom.com)



## **MUNICIPALITÉ DE PREISSAC**

# **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

## **RÈGLEMENT NUMÉRO 240-2014**

CE DOCUMENT CONSTITUE UNE COPIE CONFORME  
DE L'ORIGINAL DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION  
DE LA MUNICIPALITÉ DE PREISSAC

CERTIFIÉ LE : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gérard Pétrin  
Directeur général





## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 :</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b>	<b>1</b>
1.1	TITRE	1
1.2	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.3	TERRITOIRE TOUCHÉ	1
1.4	PERSONNES TOUCHÉES	1
1.5	LE RÈGLEMENT ET LES LOIS	1
1.6	VALIDITÉ	1
1.7	NUMÉROTATION	1
1.8	PERMIS ET AUTORISATIONS ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT	2
1.9	RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGE	2
1.10	UNITÉ DE VOTATION	2
1.11	APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT	2
1.12	TERMINOLOGIE (Définitions)	2
1.13	UNITÉS DE MESURE	2
<b>CHAPITRE 2 :</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE</b>	<b>3</b>
2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
2.2	CESSION DES RUES	3
2.3	CESSION D'ESPACES OU PAIEMENT D'UN MONTANT D'ARGENT POUR FINS DE PARCS	3
2.4	SURFACES EXCLUES DES CALCULS	3
2.5	EXCEPTIONS A L'EXIGENCE DE CÉDER DES ESPACES OU DE PAYER UN MONTANT D'ARGENT AUX FINS DE PARCS	4
2.6	PLAN PROJET DE LOTISSEMENT REQUIS	4
2.7	IDENTIFICATION DES SERVITUDES	4
2.8	PAIEMENT DES TAXES EXIGIBLES IMPAYÉES	4
<b>CHAPITRE 3 :</b>	<b>EXIGENCES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS</b>	<b>5</b>
3.1	OBLIGATION DE SE CONFORMER AUX NORMES MINIMALES	5
3.2	NOTIONS INTERPRÉTATIVES DES NORMES MINIMALES	5
3.2.1	Exception dans le cas d'un lot irrégulier	5
3.2.2	Exception dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe	5
3.3	DISPOSITIONS CONCERNANT LES TERRAINS ET LES LOTS DÉROGATOIRES	5
3.3.1	Agrandissement d'un terrain dérogatoire	5
3.3.2	Terrain dérogatoire existant le 27 février 1984	6
3.3.3	Terrain dérogatoire construit le 27 février 1984	6
3.3.4	Terrain dérogatoire par suite d'une intervention publique	6
3.3.5	Terrain riverain dérogatoire	6

3.4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS .....	7
3.4.1	Disposition générale.....	7
3.4.2	Morcellement non soumis à certaines normes minimales .....	7
3.4.3	Normes minimales exigées .....	8
<b>CHAPITRE 4 :</b>	<b>OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES .....</b>	<b>11</b>
4.1	INTERDICTION DE RENDRE DÉROGATOIRE .....	11
4.2	LOT TRANSVERSAL.....	11
<b>CHAPITRE 5 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS.....</b>	<b>13</b>
5.1	DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS .....	13
5.2	ORIENTATIONS DES TERRAINS .....	13
5.3	SERVITUDE POUR LES SERVICES PUBLICS.....	13
5.4	DIMENSIONS DES ÎLOTS.....	13
5.4.1	Largeur des îlots .....	13
5.4.2	Longueur des îlots.....	13
5.4.3	Mesures d'exception .....	13
5.5	SENTIERS POUR PIÉTONS .....	14
<b>CHAPITRE 6 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION .....</b>	<b>15</b>
6.1	TRACÉ DE RUES.....	15
6.2	EMPRISES DE LA RUE.....	15
6.3	PENTE DE LA RUE .....	15
6.4	INTERSECTION DES RUES ET VIRAGES .....	15
6.5	CULS-DE-SAC.....	15
6.6	CHEMIN EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU .....	16
6.7	INTERDICTION DE NOUVEAUX CHEMINS.....	16
6.8	AUCUNE OBLIGATION POUR LA MUNICIPALITÉ .....	16
<b>CHAPITRE 7 :</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>17</b>
7.1	INFRACTIONS AU PRÉSENT RÈGLEMENT .....	17
7.2	RECOURS DE DROIT CIVIL .....	17
7.3	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	17

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

## 1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement de la Municipalité de Preissac» et porte le numéro 240-2014.

## 1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace à toute fin que de droit, tous les règlements antérieurs régissant le lotissement à l'intérieur des limites de la Municipalité de Preissac et plus spécifiquement le «Règlement de lotissement de la municipalité de Preissac numéro 90-92» et ses amendements.

## 1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Preissac.

## 1.4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et à toute personne morale de droit public ou privé.

## 1.5 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou à tout règlement découlant de ces lois.

## 1.6 VALIDITÉ

Le conseil de la Municipalité décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi 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 alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était déclaré nul par la Cour, les autres dispositions continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

## 1.7 NUMÉROTATION

Les articles sont numérotés consécutivement en chiffres arabes. Le(s) numéro(s) est (sont) suivi(s) d'un ou de plusieurs points. L'alinéa prend place directement sous le titre de l'article et n'est précédé d'aucun numéro en lettre d'ordre. Les paragraphes sont désignés par un tiret «-» ou une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante ou par un chiffre arabe suivi du «o» supérieur. Les sous-paragraphes sont désignés par une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante. Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

2.2	.....(ARTICLE).....
	.....(ALINÉA) .....
1 <sup>o</sup>	... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a»).....
	a).(SOUS-PARAGRAPHE) .....
2.2.1	.....(ARTICLE) .....

.....(ALINÉA) .....

1° ... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a»)...

a).(SOUS-PARAGRAPHE) .....

2.2.2.1 .....(ARTICLE) .....

## **1.8 PERMIS ET AUTORISATIONS ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les titulaires d'un permis ou d'une autorisation délivrés par la Municipalité avant l'entrée en vigueur de ce règlement pourront réaliser les constructions, opérations cadastrales et autres travaux prévus dans les délais fixés.

## **1.9 RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGE**

Lorsque aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage, faisant partie du Règlement de zonage de la Municipalité.

## **1.10 UNITÉ DE VOTATION**

Les zones apparaissant aux plans de zonage servent d'unités de votation aux fins d'abrogation ou de modification au présent règlement, lorsqu'une procédure d'approbation est prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## **1.11 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal qui occupe le poste de «Responsable de l'émission des permis et certificats» conformément au Règlement régissant l'émission des permis et certificats de la Municipalité.

## **1.12 TERMINOLOGIE (Définitions)**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ou à moins d'une déclaration contraire expresse, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont accordés à la terminologie du chapitre 2 du Règlement de zonage de la Municipalité.

Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

## **1.13 UNITÉS DE MESURE**

Les dimensions données au présent règlement sont indiquées en mesure métrique (S.I.) et ont force de loi.

## **CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE**

### **2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Aucune opération cadastrale ne pourra être autorisée, à moins que toutes les conditions prescrites au présent chapitre ne soient respectées.

### **2.2 CESSION DES RUES**

Lorsqu'une opération cadastrale prévoit une ou plusieurs rues destinées à être publiques, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la municipalité, selon les conditions établies par cette dernière, l'assiette de la ou desdites rues.

### **2.3 CESSION D'ESPACES OU PAIEMENT D'UN MONTANT D'ARGENT POUR FINS DE PARCS**

Sauf dans les cas d'exceptions prévues à l'article 2.5, tout propriétaire de terrain qui soumet pour approbation un projet d'opération cadastrale, que le projet comprenne des rues ou non, doit céder à la Municipalité à des fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers ou de zones tampons une superficie de terrain équivalent à 10% de la superficie du terrain faisant l'objet du morcellement.

Cette superficie de terrain peut être localisée à un ou plusieurs endroits qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Toutefois, lorsque le Conseil de la municipalité le juge à propos, il peut exiger, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'un montant d'argent équivalent à 10% de la valeur pour le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ou encore exiger à la fois la cession d'une superficie de terrain et le versement d'un montant d'argent. La valeur du terrain est établie en conformité aux articles 117.6 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Les terrains ainsi cédés ne peuvent être utilisés que pour des fins de parc, de terrains de jeux ou d'espace naturel. De même, les sommes reçues en vertu du présent article doivent être versées dans un fond spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

### **2.4 SURFACES EXCLUES DES CALCULS**

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le projet d'opération cadastrale, au sens de l'article 2.3, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la municipalité, y compris l'emprise de toute rue ou de tout sentier piétonnier.

## **2.5 EXCEPTIONS A L'EXIGENCE DE CÉDER DES ESPACES OU DE PAYER UN MONTANT D'ARGENT AUX FINS DE PARCS**

L'obligation de céder du terrain et/ou de payer une somme d'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers ou de zones tampons prévus à l'article 2.3 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) lorsqu'il s'agit d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots, sans création de nouveaux lots ;
- b) lorsqu'il s'agit d'un emplacement déjà morcelé à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau morcellement, mais vise simplement à identifier l'emplacement sous un numéro de lot distinct;
- c) lorsqu'il s'agit d'une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, par suite de modification dans ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
- d) lorsqu'il s'agit de l'identification cadastrale de parcelles de terrains pour des fins publiques (rues, parcs, terrains de jeux, etc.);
- e) lorsque les terrains ont déjà été fournis, ou les sommes d'argent ont déjà été perçues, lors d'une opération cadastrale antérieure, dans le cas d'un développement prévoyant plusieurs phases de réalisation.

## **2.6 PLAN PROJET DE LOTISSEMENT REQUIS**

Dans toutes les zones, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le promoteur doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant, afin de bien situer ledit projet par rapport aux réseaux routiers, aux plans d'eau, aux propriétés contiguës et autres éléments importants pour l'analyse du projet.

Une fois approuvé par le Responsable de l'émission des permis et certificats, le promoteur se doit de respecter au moment de sa demande de permis de lotissement le principe du plan projet de lotissement, sans quoi le dépôt d'un nouveau plan projet peut être exigé par le Responsable de l'émission des permis et certificats.

## **2.7 IDENTIFICATION DES SERVITUDES**

Tout projet d'opération cadastrale doit être accompagné, s'il y a lieu, d'un plan montrant les servitudes existantes ou requises (projetées) pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications, conformes aux exigences prescrites au présent règlement.

## **2.8 PAIEMENT DES TAXES EXIGIBLES IMPAYÉES**

Aucun plan relatif à une opération cadastrale ne peut être approuvé par le Responsable de l'émission des permis et certificats, à moins que le propriétaire n'ait payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

## CHAPITRE 3 : EXIGENCES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

### 3.1 OBLIGATION DE SE CONFORMER AUX NORMES MINIMALES

A l'exception des cas prévus aux articles 3.2 et 3.3 du présent règlement, tout projet de lotissement et toute opération cadastrale doivent, sous peine de nullité, être effectués de manière à respecter les normes minimales prescrites à l'article 3.4 du présent règlement.

### 3.2 NOTIONS INTERPRÉTATIVES DES NORMES MINIMALES

Pour chacune des zones apparaissant aux plans de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Municipalité, les normes prescrites à l'article 3.4 du présent règlement, relativement à la superficie et aux dimensions des terrains exigibles lors d'une opération cadastrale, doivent être interprétées comme étant le minimum requis pour chaque lot.

À moins d'indication contraire au présent règlement, la **largeur minimale** d'un terrain se calcule sur toute la profondeur minimale du terrain.

La **profondeur moyenne minimale** d'un terrain se calcule en établissant la distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière d'un terrain.

#### 3.2.1 Exception dans le cas d'un lot irrégulier

Dans le cas d'un lot irrégulier dû au tracé de la rue, à des limites de propriétés ou en raison de la topographie, ne satisfait pas aux normes minimales de lotissement prescrites à l'article 3.4 du présent règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1° La largeur du terrain n'est pas inférieure à :
  - 90 % de la largeur minimale prescrite dans le cas d'un terrain desservi, non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ;
  - 75 % de la largeur minimale prescrite dans le cas d'un terrain partiellement desservi par l'égout.
- 2° La norme relative à la superficie est respectée.

#### 3.2.2 Exception dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe

Dans le cas d'une ligne extérieure d'une courbe, la largeur d'un lot non desservi ou partiellement desservi situé dans une courbe extérieure dont l'angle est inférieur à 135 degrés peut être diminuée jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise et, dans le cas d'un lot desservi, cette largeur peut être réduite jusqu'à 7 m. Toutefois, dans tous les cas, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

### 3.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES TERRAINS ET LES LOTS DÉROGATOIRES

#### 3.3.1 Agrandissement d'un terrain dérogatoire

Nonobstant les normes de dimensions et de superficie minimales, une opération cadastrale permettant d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire est autorisée, même si le résultat de l'opération cadastrale n'en fait pas un terrain conforme aux normes prescrites, à la condition que

cette augmentation n'ait pas pour effet de rendre non conforme un autre lot cédant une portion de sa superficie.

### **3.3.2 Terrain dérogatoire existant le 27 février 1984**

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 27 février 1984 ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont 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 de la Municipalité, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire 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.

### **3.3.3 Terrain dérogatoire construit le 27 février 1984**

Un permis de lotissement 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, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le 27 février 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- 2° à cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis ;
- 3° 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.

### **3.3.4 Terrain dérogatoire par suite d'une intervention publique**

Un permis de lotissement 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, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ;
- 2° immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles précédents ;
- 3° 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.

### **3.3.5 Terrain riverain dérogatoire**

Dans le cas de lots riverains ayant subi l'érosion, un permis autorisant une opération cadastrale de correction ne peut être refusé, si le seul but de cette correction est de faire en sorte que la ligne naturelle des hautes eaux corresponde à celle existante au moment de cette opération. De

plus, les droits acquis rattachés au cadastre de ce lot demeurent, même si la superficie s'en trouve diminuée.

### **3.4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS**

#### **3.4.1 Disposition générale**

Tout terrain doit respecter les normes minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 du présent règlement, selon les critères suivants :

- a) en fonction de la présence ou non de services d'aqueduc et d'égouts ;

À cet effet, un terrain est considéré partiellement desservi ou desservi s'il est raccordé à un ou des services publics (aqueduc et égouts). Les réseaux d'aqueduc et d'égouts publics ou privés seront reconnus s'ils font l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements édictés sous son empire. De plus, pour être reconnu, un réseau d'égouts doit être muni d'un système de traitement des eaux usées conforme ;

- b) en fonction de la localisation du terrain, soit à l'intérieur d'un corridor riverain ou non ;
- c) en fonction du type de bâtiment projeté.

#### **3.4.2 Morcellement non soumis à certaines normes minimales**

Malgré l'article 3.4.1, les exigences minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 du présent règlement ne s'appliquent pas à :

- a) une rue ou à une voie ferrée;
- b) une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64) ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée;
- c) un lot créé pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction à des fins d'utilités publiques, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées et l'alimentation en eau potable ;
- d) un lot créé pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel, un sentier piétonnier, une piste multifonctionnelle ou une zone tampon;
- e) un lot créé pour installer une enseigne;
- f) un lot créé pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier.

### 3.4.3 Normes minimales exigées

**TABLEAU 1 : NORMES MINIMALES EXIGÉES LORS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE POUR UN TERRAIN NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI**

<b>TERRAIN À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN</b>			
<b>NORMES MINIMALES</b>	<b>NON DESSERVI (ni aqueduc, ni égout)</b>	<b>PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)</b>	
<b>TERRAIN RIVERAIN</b>			
Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	
Largeur minimale sur toute la profondeur minimale	50 m	30 m	
Largeur minimale sur la ligne de rivage	45 m	25 m	
Profondeur moyenne minimale	75 m (1)	75 m (1)	
<b>TERRAIN NON RIVERAIN</b>			
Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	
Largeur minimale sur toute la profondeur minimale	50 m	25 m	
Profondeur moyenne minimale	75 m (1)	75 m (1)	
<b>TERRAIN À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN</b>			
<b>NORMES MINIMALES</b>	<b>NON DESSERVI (ni aqueduc, ni égout)</b>	<b>PARTIELLEMENT DESSERVI</b>	
		<b>égout seul.</b>	<b>aqueduc seul.</b>
Superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
Largeur minimale sur toute la profondeur minimale	50 m	25 m	25 m
Profondeur moyenne minimale	-	-	-

(1) Toutefois, s'il existait un chemin ou une route située à moins de 75 mètres d'un lac ou d'un cours d'eau avant le 28 février 1984, la profondeur moyenne minimale est de 60 mètres pour les terrains.

**TABLEAU 2 : NORMES MINIMALES EXIGÉES LORS D'UNE OPÉRATION  
CADASTRALE POUR UN TERRAIN DESSERVI**

<b>TERRAIN À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN</b>					
<b>TYPE DE BÂTIMENT (1)</b>	<b>Largeur Minimale</b>		<b>Profondeur moyenne minimale</b>	<b>Superficie Minimale</b>	
	Lot coin (2)	Lot int. (3)		Lot coin (2)	Lot int. (3)
Unifamilial isolé	23,0 m	18,5 m	45,0 m	1 035 m <sup>2</sup>	832,5 m <sup>2</sup>
Unifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	45,0 m	675 m <sup>2</sup>	562,5 m <sup>2</sup>
Bifamilial isolé	23,0 m	18,5 m	45,0 m	1 035 m <sup>2</sup>	832,5 m <sup>2</sup>
Unifamilial en rangée (4)	13,5 m	6,1 m	45,0 m	607,5 m <sup>2</sup>	274,5 m <sup>2</sup>
Trifamilial isolé	23,0 m	18,5 m	45,0 m	1 035 m <sup>2</sup>	832,5 m <sup>2</sup>
Bifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	45,0 m	675 m <sup>2</sup>	562,5 m <sup>2</sup>
Multifamilial 4 log.	30,0 m	24,0 m	45,0 m	1 350 m <sup>2</sup>	1 080 m <sup>2</sup>
Multifamilial 5 log. et plus	30,0 m	24,0 m	45,0 m	1 350 m <sup>2</sup>	1 080 m <sup>2</sup>
Résidence saisonnière (chalet)	23,0 m	18,5 m	45,0 m	1 035 m <sup>2</sup>	832,5 m <sup>2</sup>
Maison unimodulaire	13,5 m	12,1 m	45,0 m	607,5 m <sup>2</sup>	544,5 m <sup>2</sup>
Autre que résidentiel	36,0 m	30,0 m	45,0 m	1620 m <sup>2</sup>	1350 m <sup>2</sup>

  

<b>TERRAIN À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN</b>					
<b>TYPE DE BÂTIMENT (1)</b>	<b>Largeur Minimale</b>		<b>Profondeur moyenne minimale</b>	<b>Superficie Minimale</b>	
	Lot coin (2)	Lot int. (3)		Lot coin (2)	Lot int. (3)
Unifamilial isolé	23,0 m	18,5 m	30,45 m	700,3 m <sup>2</sup>	563,3 m <sup>2</sup>
Unifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	30,45 m	456,7 m <sup>2</sup>	380,6 m <sup>2</sup>
Bifamilial isolé	23,0 m	18,5 m	30,45 m	700,3 m <sup>2</sup>	563,3 m <sup>2</sup>
Unifamilial en rangée (4)	13,5 m	6,1 m	30,45 m	411,1 m <sup>2</sup>	185,7 m <sup>2</sup>
Trifamilial isolé	23,0 m	18,5 m	30,45 m	700,3 m <sup>2</sup>	563,3 m <sup>2</sup>
Bifamilial jumelé	15,0 m	12,5 m	30,45 m	456,7 m <sup>2</sup>	380,6 m <sup>2</sup>
Multifamilial 4 log.	30,0 m	24,0 m	30,45 m	913,5 m <sup>2</sup>	730,8 m <sup>2</sup>
Multifamilial 5 log. et plus	30,0 m	24,0 m	30,45 m	913,5 m <sup>2</sup>	730,8 m <sup>2</sup>
Résidence saisonnière (chalet)	23,0 m	18,5 m	30,45 m	700,3 m <sup>2</sup>	563,3 m <sup>2</sup>
Maison unimodulaire	13,5 m	12,1 m	30,45 m	411,1 m <sup>2</sup>	368,4 m <sup>2</sup>
Autre que résidentiel	36,0 m	30,0 m	30,45 m	1096,2 m <sup>2</sup>	913,5 m <sup>2</sup>

(1) Dans le cas de bâtiment jumelé ou en rangée, les dimensions et la superficie s'appliquent pour chaque unité ou partie de bâtiment considérée individuellement.

L'article 4.2 du présent règlement s'applique aux lots transversaux.

(2) Lot situé à l'intersection de deux rues

(3) Lot dont un seul côté donne sur une rue.

(4) Les unités de logements situées aux extrémités sont considérées en tout temps comme des lots de coin.



## **CHAPITRE 4 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES**

### **4.1 INTERDICTION DE RENDRE DÉROGATOIRE**

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain ne doit avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces normes.

### **4.2 LOT TRANSVERSAL**

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.



## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS**

### **5.1 DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS**

Les dimensions et la superficie des terrains doivent être conformes aux exigences prévues au chapitre 3 du présent règlement.

### **5.2 ORIENTATIONS DES TERRAINS**

Les lignes latérales de terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue (90 degrés).

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes et d'égaliser des superficies de lots, des lignes latérales de lots peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue avec une variation de  $\pm 10$  degrés, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives du terrain subdivisé sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

### **5.3 SERVITUDE POUR LES SERVICES PUBLICS**

Il est loisible au Conseil d'exiger tous les droits de passage ou toute servitude qu'il jugera à propos tant au point de vue économique que pratique, pour fins publiques tels que les réseaux aériens ou souterrains d'électricité et de télécommunication ou pour un réseau d'aqueduc et d'égout.

Lesdits droits de passage ou lesdites servitudes devraient être localisés de part et d'autre d'une ligne de séparation de lots (latérale ou arrière) et ne pourront en aucun cas avoir une largeur inférieure à 1,5 m par lot.

Toutefois, l'espace requis par ledit droit de passage ou ladite servitude n'affecte pas la superficie et les dimensions des lots prescrites par le présent règlement.

### **5.4 DIMENSIONS DES ÎLOTS**

#### **5.4.1 Largeur des îlots**

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur moyenne minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

#### **5.4.2 Longueur des îlots**

La longueur des îlots ne devrait pas être inférieure à 155,0 m ni supérieure à 430,0 m.

Toutefois, lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse 230,0 m au moins 1 sentier pour piétons d'une largeur minimale de 5,0 m pourra être exigé, conformément à l'article 5.5 du présent règlement.

#### **5.4.3 Mesures d'exception**

La largeur ou la longueur des îlots pourra être réduite si des contraintes physiques ne permettent pas de respecter les normes et exigences édictées aux articles 5.4.1 et 5.4.2 du présent règlement.

Sont considérés comme des contraintes physiques, les affleurements rocheux, les pentes abruptes, les marécages, la présence d'un cours d'eau ou d'un lac et toute situation analogue.

## **5.5 SENTIERS POUR PIÉTONS**

Il est loisible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5,0 m soit à l'arrière, soit sur le côté de certains lots, et partout où il le jugera nécessaire pour faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs, ou pour le passage des services d'utilités publiques.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION**

### **6.1 TRACÉ DE RUES**

Le tracé de rues évitera les tourbières, les terrains marécageux et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux, et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût minimum les tranchées nécessaires au passage des canalisations des services et des utilités publiques.

Également, le tracé de rues doit respecter le tracé approximatif des voies de circulation projetées au plan d'urbanisme lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un secteur ou un tel tracé approximatif est identifié.

### **6.2 EMPRISES DE LA RUE**

La largeur minimale des voies de circulation est fixée à 20,0 m. Elle pourra être réduite à 15,5 m dans les quartiers résidentiels desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

### **6.3 PENTE DE LA RUE**

À moins que l'emplacement ne présente des conditions exceptionnelles, la pente de la rue ne devrait pas excéder 10%. De plus, la pente d'une rue dans un rayon de 30,0 m du centre d'une intersection ne devrait pas dépasser 5%.

### **6.4 INTERSECTION DES RUES ET VIRAGES**

Les intersections et virages doivent être réalisés de façon à pouvoir respecter les normes suivantes :

- a) à moins de conditions exceptionnelles, l'intersection de plus de 2 voies de circulation est interdite;
- b) d'une façon générale toute intersection doit se faire à angle droit (en forme de T) avec un écart admissible de l'ordre de 10%. Cet alignement doit être maintenu sur une distance de 30,0 m mesurée à partir du centre de l'intersection ;
- c) à moins de conditions exceptionnelles, les intersections doivent être à une distance minimale de 60,0 m les unes des autres, calculée entre les limites intérieures des emprises;
- d) les coins de rues doivent être arrondis.

### **6.5 CULS-DE-SAC**

L'usage systématique des culs-de-sac est prohibé. Toutefois, le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prêtent pas avec avantage à l'usage d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac ne devrait pas dépasser 365,0 m et il doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 26,0 m.

## 6.6 CHEMIN EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre un chemin privé ou public et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau, est de 45 m pour les secteurs desservis par un aqueduc et un égout et de 75 m pour les autres secteurs.

La distance entre la limite de l'emprise d'un chemin et un cours d'eau à débit régulier peut être réduite à 20 m si les terrains compris entre le lac ou le cours d'eau et la limite de l'emprise du chemin sont occupés ou destinés à être occupés à des fins publiques de parc ou d'espace vert. Toutefois, le chemin doit longer le lac ou le cours d'eau sur une distance inférieure à 300 mètres et doit respecter les dispositions relatives aux rives et littoral et plaines inondables du Règlement de zonage de la Municipalité.

Dans le cas d'un raccordement situé à une distance inférieure aux distances identifiées plus haut, le nouveau chemin à construire doit s'éloigner afin d'atteindre la distance minimale sur la plus courte distance possible de façon à respecter les normes prescrites.

Pour la construction d'un chemin donnant accès à la ressource (chemin forestier, minier ou autre), la distance minimale suivante s'applique :

- 75 m d'un lac contigu à une zone VC ou VD identifiée au plan de zonage ;
- 60 m d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac ;
- 30 m d'un cours d'eau à débit intermittent.

Lorsque ces distances ne peuvent être respectées en raison d'un obstacle naturel (marais, tourbière, pente abrupte, affleurement rocheux, un deuxième cours d'eau) la distance minimale entre un cours d'eau et un chemin donnant à la ressource est réduite d'au plus 50 % pour un chemin avec mise en forme et d'au plus 66 % pour un chemin sans mise en forme à la condition qu'il longe le lac ou le cours d'eau sur une distance inférieure à 300 mètres et que soient respectées les dispositions relatives aux rives et au littoral du Règlement de zonage de la Municipalité. (*Modification Règl. # 250-2015*)

## 6.7 INTERDICTION DE NOUVEAUX CHEMINS

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation et dans les zones MX-1, RR-1 et Ia-1 (affectation urbaine du SADR), il est interdit de construire une nouvelle rue résidentielle. (*Modification Règl. #250-2015*) Seule une rue destinée à desservir un usage d'une autre nature que celle résidentielle peut être construite à ces endroits. Une rue existante peut être reconstruite ou son tracé peut être corrigé.

Partout dans les zones AG et AF, il est permis de construire de nouveaux chemins uniquement dans les cas suivants :

- pour la reconstruction d'un chemin existant ou la correction de son tracé ;
- à des fins de mise en valeur du potentiel agricole, forestier ou minier ;
- pour l'accès à une zone VC ;
- pour l'accès à d'autres usages comme des sites d'intérêt ou des tours de télécommunications.

## 6.8 AUCUNE OBLIGATION POUR LA MUNICIPALITÉ

Nonobstant les dispositions du présent règlement, et du règlement régissant l'émission des permis et certificats de la Municipalité, l'acceptation par la Municipalité du plan projet de toute opération cadastrale, ne crée aucune obligation pour elle à l'effet d'accepter la cession des assiettes des rues ni d'en assurer l'entretien.

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES**

### **7.1 INFRACTIONS AU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Le fait de ne pas se conformer aux exigences du présent règlement ou de ne pas respecter les conditions de tout permis ou certificat délivré en vertu du Règlement sur l'émission des permis et certificats, constitue une infraction au présent règlement, et rend la personne qui en est responsable passible d'une amende, laquelle est prévue dans le règlement sur les amendes.

La Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la loi et aux règlements applicables ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

### **7.2 RECOURS DE DROIT CIVIL**

Nonobstant les recours qu'elle peut exercer par action pénale pour l'application du présent règlement, la Municipalité peut exercer devant le tribunal de juridiction appropriée tous les recours de droit civil opportuns pour faire respecter les dispositions du présent règlement, ces recours pouvant s'exercer alternativement ou cumulativement.

### **7.3 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et il ne peut être modifié qu'au moyen d'un autre règlement conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

**FAIT ET ADOPTÉ PAR LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE PREISSAC, au cours d'une séance régulière (ou spéciale) tenue le \_\_\_\_\_.**

\_\_\_\_\_  
**Stephan Lavoie**  
**Maire**

\_\_\_\_\_  
**Gérard Pétrin**  
**Directeur général**