



Province de Québec
M.R.C. des Appalaches
Municipalité d'East Broughton

RÈGLEMENT NUMÉRO 97-028

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

-
**Le règlement est disponible pour consultation au bureau
Municipal**

Codification administrative
À jour au 1^{er} novembre 2024
Ce document n'a aucune valeur légale

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 5

1.1 Préambule 5

1.2 Buts du règlement..... 5

1.3 Territoire assujetti 5

1.4 Domaine d’application 5

1.5 Prescriptions d’autres règlements 6

1.6 Tableaux, graphiques, schémas, symboles..... 6

1.7 Dimensions et mesures 6

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 7

2.1 Interprétation du texte 7

2.2 Concordance entre les trableaux, graphiques, schémas, symboles, plans de zonage et textes..... 7

2.3 Terminologie..... 7

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT 8

3.1 Dispositions relatives aux voies de circulation 8

3.1.1 Dispositions générales 8

3.1.1.1 Largeur des emprises 8

3.1.1.2 Cul-de-sac..... 8

3.1.1.3 Virages, angles d’intersection et visibilité 8

3.1.1.4 Pentés des rues	9
3.1.1.5 Cession des rues	9
3.1.1.6 Services d'utilité publique en place.....	9
3.1.1.7 Servitudes pour services publics	9
3.1.1.8 L'emprise de rue	10
3.1.2 Dispositions spécifiques	10
3.2 Superficies et dimensions minimales des lots	11
3.2.1 Règle générale	11
3.2.2 Exceptions à la règle générale	12
3.2.2.1 Habitations individuelles jumelées et contiguës	12
3.2.2.2 Superficie et dimensions minimales des lots situés à proximité des cours et des lacs	13
3.2.3 Agrandissements des lots conformes ou dérogatoires au présent règlement.....	14
3.3 Sentiers piétonniers	14
3.4 Dispositions relatives aux parcs et terrains de jeux	14
3.4.1 Obligations de céder du terrain pour fins de parc et de terrains de jeux	14
3.4.2 Emplacement du terrain ainsi cédé.....	14
3.4.3 Compensation en argent.....	10
3.4.4 Enregistrement du contrat notarié.....	15
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES	16

4.1 Modalités d'applications des constats d'infraction et des amendes	16
4.1.1 Procédures	16
4.1.2 Infractions et amendes	16
4.1.3 Autre recours	16
4.1.4 Sentence visant à faire cesser l'infraction	17
4.2 Validité.....	17
4.3 Règlement remplacé	13
4.4 Entrée en vigueur	18

PRÉAMBULE

VU les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Chap. A-19-1);

ATTENDU que la nouvelle Municipalité d'East Broughton, conformément au décret 1816-93 du gouvernement du Québec, succède aux droits, obligations et charges des anciennes municipalités d'East Broughton Village et d'East Broughton Station;

ATTENDU qu'en vertu du décret 1816-93 du gouvernement du Québec, les règlements, résolutions, procès-verbaux, rôles d'évaluation, rôles de perception et autres actes de chacune des anciennes Municipalités, demeurent en vigueur dans le territoire pour lequel ils ont été faits jusqu'à ce qu'ils soient amendés, annulés ou abrogés;

ATTENDU que le Conseil de la nouvelle municipalité d'East Broughton désire abroger le règlement de lotissement numéro 266-90 et son amendement 281-92 de l'ancienne Municipalité d'East Broughton Village et le règlement de lotissement numéro 169 et ses amendements numéros 176 et 183 de l'ancienne Municipalité d'East Broughton Station;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 16 décembre 1997 conformément aux articles 124 à 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné lors d'une séance régulière de ce Conseil tenue le 1^{er} décembre 1997

EN CONSÉQUENCE, il est ordonné et statué par règlement de ce Conseil ce qui suit:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 BUTS DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la Municipalité:

- En consolidant la structure existante afin de rationaliser les dépenses publiques;
- En assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol;
- En assurant la qualité du milieu de vie par des normes minimales de conception et d'aménagement;
- en protégeant la ressource agricole.

Ce règlement constitue un moyen de mise en oeuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la Municipalité.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité d'East Broughton.

1.4 DOMAINE D'APPLICATION

Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigés, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement

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

1.5 PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Tout bâtiment édifié, implanté, reconstruit, agrandi, rénové ou transformé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ces dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.6 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES

Les tableaux, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autre expression doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.7 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

Les facteurs de conversion suivants sont utilisés:

1 mètre = 3,28 pieds

1 centimètre = 0,39 pouce

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent:

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- l'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction:

- entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récité sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1.1 LARGEUR DES EMPRISES

L'emprise de toute nouvelle rue publique ou la prolongation de toute rue existante doit être de 18 mètres minimums. De plus, les rues privées sont prohibées sur tout le territoire de la Municipalité.

3.1.1.2 CUL-DE-SAC

Toute nouvelle rue publique se terminant par un cul-de-sac doit être pourvue d'un cercle de virage d'un diamètre de trente-trois mètres et cinq dixième (33,5) minimum.

3.1.1.3 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les prescriptions suivantes doivent être respectées:

- a) L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à quarante-cinq degrés (45°); en règle générale, les intersections à angle droit sont préférées; l'alignement doit être maintenu sur une distance minimale de trente (30) mètres (voir croquis).

- b) Il ne doit pas y avoir d'intersection sur une rue du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres (voir croquis).

- c) Toute intersection d'une rue doit bénéficier d'un champ de visibilité de 36 mètres minimum.

- d) Sur une même rue, les axes de deux (2) intersections de voies locales doivent être à une distance minimale de 60 mètres, sauf si les deux axes sont alignés face à face (voir croquis).

3.1.1.4 PENTES DES RUES

Les pentes des rues ne doivent pas être inférieures à 0.5% ni supérieures à 10%.

3.1.1.5 CESSION DES RUES

Sur demande de la Municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire est tenu de s'engager formellement à céder à la Municipalité, en se conformant à la réglementation municipale relative à l'ouverture et à la construction de nouvelles rues, les lots devant former l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

3.1.1.6 SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE EN PLACE

Lorsque certains services d'utilité publique (tels que collecteurs, etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur ou d'un nouveau développement, le tracé des rues doit s'effectuer, dans la mesure du possible, en utilisant à cette fin l'emprise de ces services d'utilité publique.

3.1.1.7 SERVITUDES POUR SERVICES PUBLICS

Le Conseil peut exiger tous les droits de passage qu'il juge opportun tant au point de vue esthétique qu'économique, et ce pour des fins publiques.

3.1.1.8 L'EMPRISE DE RUE

L'emprise de toute nouvelle rue, route ou chemin ainsi que le prolongement de toute, route ou chemin existant doit porter un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan officiel de la subdivision.

3.1.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

La distance minimale entre une nouvelle rue publique et un cours d'eau ou un lac est déterminée comme suit :

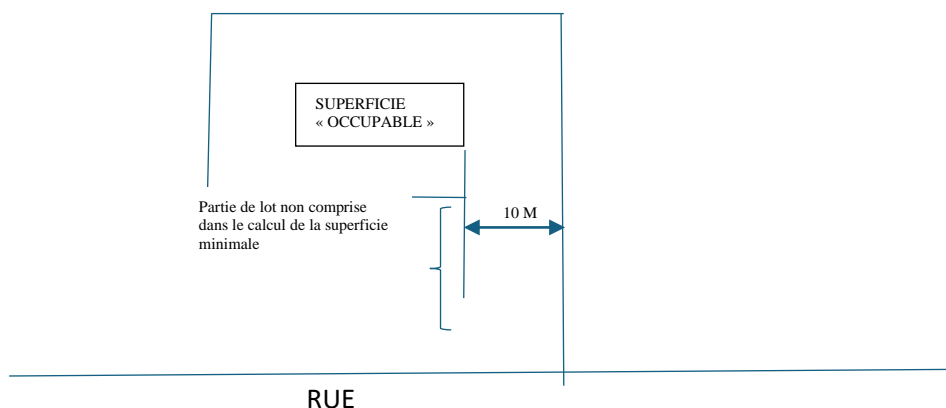
Lot non desservi (ni aqueduc ni égout)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot desservi (Aqueduc et égout)
75 m (246 pi)	75 m (246 pi)	45 m (147.6 pi)

Toutefois, cet article ne s'applique pas aux rues publiques conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

3.1.3 LOT PARTIELLEMENT ENCLAVÉ

Ajouté par le règlement 2024-258

Le lotissement d'un lot partiellement enclavé est autorisé lorsque la largeur de la ligne de lot donnant sur une rue est d'un minimum de 10 mètres. Afin de respecter la superficie minimale de lot édictée par le présent règlement, seule la superficie dite « occupable » est calculée (voir croquis ci-dessous);



3.2 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

3.2.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Modifié par le règlement 2024-258

Pour tous les lots de tous nouveaux développements domiciliaires et/ou de toutes nouvelles rues, les largeurs de façade définies par les normes 1 et 2 peuvent s'appliquer.

Pour tous les développements existants, autres que les rues Chabot et Létourneau, la norme 2 s'applique.

	Lots non desservis Ni aqueduc ni égout	Lot partiellement desservi Aqueduc ou égout	Lot desservi Aqueduc et égout NORME 1	Lot desservi Aqueduc et égout NORME 2
Superficie minimale	2 787 m² (30 000 pi²)	1 200 m² (12 917 pi²)	AUCUNE	AUCUNE
Largeur minimale Mesuré sur la ligne avant	45,72 m (150 pi)	22,86 m (75 pi)	SOIT UNE LARGEUR COMPRISE ENTRE: 15M (50 PI) ET 22,86 M (75 PI)	22,86M (75 PI)
Profondeur minimale	AUCUNE	AUCUNE	AUCUNE	AUCUNE

Note : Les réseaux d'aqueduc et/ou d'égouts, publics ou privés, doivent être conformes aux normes du ministère de l'Environnement du Québec.

3.2.2 EXCEPTIONS À LA RÈGLE GÉNÉRALE

3.2.2.1 HABITATIONS INDIVIDUELLES JUMELÉES ET CONTIGUËS

La superficie et les dimensions minimales des lots utilisés à des fins d'habitations individuelles jumelées ou contiguës et desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout sont déterminées comme suit :

	HABITATIONS INDIVIDUELLES		
	JUMELÉE	CONTIGUËS	
		UNITÉS AUX EXTRÉMITÉS	UNITÉS CENTRALES
Superficie minimale	250 m² (2 691 pi²)	220 m² (2 368 pi²)	120 m² (1 292 pi²)
Largeur minimale (mesure sur la ligne avant)	10 m (32.8 pi)	8.8 m (28.9 pi)	4.8 m (15.7 pi)
Profondeur minimale	25 m (82 pi)	25 m (82 pi)	25 m (82 pi)

Note : Les réseaux d'aqueduc et/ou d'égouts, privés ou publics, doivent être conformes aux normes du ministère de l'Environnement du Québec.

3.2.2.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS

Les dimensions minimales prescrites ayant trait à la largeur et la profondeur moyenne d'un lot ne s'appliquent pas lorsqu'un terrain est situé entre une rue existante et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau (profondeur). Toutefois, la superficie minimale doit être respectée dans tous les cas.

Lot dont au moins 25 % de la superficie est situé à moins de 100 mètres de tout cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac identifié sur la carte cadastrale au 1 : 20 000 du ministère de l'Énergie et des Ressources	Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot desservi (aqueduc et égout)
Superficie minimale d'un lot	4 000 m² (43 057 pi²)	1 200 m² (12 917 pi²)	----
Largeur minimale d'un lot mesurée sur la ligne avant	50 m (164 pi)	22,86 m (75 pi)	22,86 m (75 pi)
Profondeur minimale d'un lot	75 m (264 pi)	75 m (264 pi)	45 m (147.6 pi)

Note : Les réseaux d'aqueduc et/ou d'égouts, publics ou privés, doivent être conformes aux normes du ministère de l'Environnement du Québec.

3.2.3 AGRANDISSEMENT DES LOTS CONFORMES OU DÉROGATOIRES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrits aux articles 3.2.1 et 3.2.2 ne s'appliquent pas aux terrains qui respectent les conditions suivantes :

1. le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue un agrandissement à un lot conforme ou dérogatoire au présent règlement;
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 SENTIERS PIÉTONNIERS

Le Conseil peut exiger des sentiers piétonniers d'une largeur minimale de 3 mètres partout où il le juge nécessaire.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET TERRAINS DE JEUX

3.4.1 OBLIGATIONS DE CÉDER DU TERRAIN POUR FINS DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan soumis.

3.4.2 EMPLACEMENT DU TERRAIN AINSI CÉDÉ

L'emplacement du terrain ainsi cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux est déterminé par le Conseil municipal comme étant l'endroit qui lui convient à l'établissement de parcs ou de terrain de jeux.

3.4.3 COMPENSATION EN ARGENT

Au lieu du terrain requis aux articles 3.4.1 et 3.4.2 qui précèdent, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente à dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi.

Aussi, selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal peut

exiger du propriétaire qu'une partie de la redevance soit payée en argent et l'autre partie cédée en terrain.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds 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 et les terrains ainsi cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux; la Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article 3.4 s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit en être versé dans le fonds spécial.

3.4.4 ENREGISTREMENT DU CONTRAT NOTARIÉ

Au regard de la cession de terrains pour fins de parcs et terrains de jeux, les frais relatifs au contrat notarié et à son enregistrement sont à la charge du propriétaire-cédant.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 MODALITÉS D'APPLICATIONS DES CONSTATS D'INFRACTIONS ET DES AMENDES

4.1.1 PROCÉDURES

Le Conseil autorise l'inspecteur des bâtiments à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate une infraction au présent règlement, il doit signifier cette infraction au contrevenant.

Le constat d'infraction peut être signifié par huissier, par policier ou par courrier recommandé.

Dans le cas d'une signification par courrier recommandé, elle est réputée avoir été faite à la date d'expédition.

L'inspecteur des bâtiments doit faire rapport au conseil par compte-rendu ou par rapport d'infraction.

La forme du constat d'infraction et du rapport d'infraction est celle prescrite au Code de procédure pénale (L.R.Q., c. C-25) ;

4.1.2 INFRACTIONS ET AMENDES

Quiconque contrevient au présent règlement est passible d'une amende d'au moins 50,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 100,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, lorsque dans les deux cas il s'agit d'une première infraction. Pour une récidive, l'amende est d'au moins 100,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Si l'infraction se continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte, et l'amende prescrite pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour durant lequel l'infraction se poursuit.

4.1.3 AUTRE RECOURS

En plus des recours pénaux prévus à la loi, la Municipalité d'East Broughton peut exercer lorsque le Conseil le juge pertinent, tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Le Conseil peut aussi exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié, notamment les recours prévus aux articles 227, 227.1, 232 et 237 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.1.4 SENTENCE VISANT À FAIRE CESSER L'INFRACTION

Lorsqu'il rend jugement, le Juge de la Cour municipale peut, outre condamner le contrevenant au paiement d'une amende, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires et toutes mesures utiles pour faire cesser l'infraction ou pour corriger une situation dérogatoire aux dispositions du présent règlement.

La disposition de l'article 4.1.4 ci-dessus ne s'applique cependant pas à une sentence visant la démolition d'un immeuble. Cette mesure relevant d'un Juge de la Cour supérieure en vertu de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.2 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa et sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

4.3 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Tout le règlement ou toute partie du règlement concernant le lotissement est remplacé par le présent règlement.

De ce fait, le présent règlement abroge et remplace le règlement de lotissement numéro 266-90 et son amendement numéro 281-92 de la municipalité d'East Broughton Village et le règlement de lotissement numéro 169 et ses amendements numéros 176 et 183 d'East Broughton Station.

Est également remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

4.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ D'EAST BROUGHTON.

CE _____ JOUR DE _____

_____ **MAIRE**

_____ **SECRÉTAIRE-TRÉSORIER**