



SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS

Municipalité de Saint-Félix-de-Valois

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 -	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1	Titre du règlement	1
1.1.2	Remplacement du règlement	1
1.1.3	Territoire assujetti	1
1.1.4	Domaine d'application	1
1.1.5	Prescription d'autres règlements	1
1.1.6	Renvoi	1
1.1.7	Validité	1
1.1.8	Personnes touchées	2
1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.2.1	Structure du règlement	2
1.2.2	Interprétation du texte	2
1.2.3	Interprétation des tableaux, plans, graphiques, symboles, annexes et grille des spécifications	3
1.2.4	Interprétation en cas de contradiction	3
1.2.5	Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	3
1.2.6	Dimensions et mesures	3
1.2.7	Terminologie	3
1.3	DISPOSITION ADMINISTRATIVE	4
1.3.1	Administration du règlement	4
1.3.2	Pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente	4
1.3.3	Obligation du propriétaire, de l'occupant, du requérant et de l'exécutant des travaux	4
1.4	SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	4
1.4.1	Sanctions générales applicables	4
1.5	ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT	4
1.5.1	Entrée en vigueur	4
CHAPITRE 2 -	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
2.1	DISPOSITIONS À LA CESSION DES VOIES DE CIRCULATION	5
2.1.1	Généralités	5
2.1.2	Conformité	5
2.1.3	Indication du caractère privé	5
2.2	DISPOSITIONS POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACE NATURELS	5
2.2.1	Obligation de cession et/ou de paiement	5
2.2.2	Approbation du type d'engagement ou versement par le conseil	6
2.2.3	Règle de calcul (valeur / superficie)	6
2.2.4	Opération cadastrale antérieure	6
2.2.5	Exemption de cession et/ou de paiement	7

2.2.6	Contrat notarié	7
2.2.7	Autres conditions	7
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES		9
3.1	DISPOSITIONS AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION	9
3.1.1	Généralité	9
3.1.2	Tracé en fonction de la nature du sol	9
3.1.3	Tracé en fonction de la topographie	9
3.1.4	Classification des rues	9
3.1.5	Emprise des voies de circulation	10
3.1.6	intersection	10
3.1.7	Courbe de raccordement et rayon de courbure d'une intersection	11
3.1.8	Rue sans issue de type « cul-de-sac »	12
3.1.9	Rue sans issue de type « tête de pipe »	13
3.1.10	Voie de circulation à proximité d'un milieu humide	13
3.2	DISPOSITIONS AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION ROUTIÈRE	14
3.2.1	Localisation d'une voie de circulation routière à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac	14
3.2.2	Pente maximale d'une voie de circulation routière	14
3.2.3	Tracé du sentier pour piétons	14
3.2.4	Tracé du droit de passage et servitude	15
3.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS	15
3.3.1	Largeur d'un îlot	15
3.3.2	Longueur d'un îlot	15
3.3.3	Orientation d'un îlot	15
3.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS	15
3.4.1	Dimension des terrains	15
3.4.2	Dimension des terrains desservis, partiellement desservis et non desservis	16
3.4.3	Orientation d'un terrain	17
3.4.4	Profondeur d'un terrain adjacent à une autoroute ou une voie ferrée	17
3.4.5	Dispositions minimales de lotissement s'appliquant à l'intérieur d'un secteur riverain	17
3.4.6	Exception relative aux terrains traversés par l'emprise d'un chemin de fer	18
3.4.7	Dispositions spécifiques aux services publics	19
3.4.8	Distance par rapport à un cours d'eau	19
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION		20
4.1	DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUVERTURE DE RUES	20
4.1.1	Ouverture d'une rue	20
4.1.2	Conditions aux critères de développement et aux secteurs limitatifs	20

CHAPITRE 5 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROIT ACQUIS	22
5.1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROIT ACQUIS	22
5.1.1	Terrains résiduels suite à une opération cadastrale	22
5.1.2	Terrain dérogatoire protégé par droit acquis	22
5.2	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	22
5.2.1	Terrain non construit	22
5.2.2	Terrain construit	23

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement 515-2025 – Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois ».

1.1.2 REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois 259-2012 et tous ses amendements à ce jour.

1.1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois.

1.1.4 DOMAINE D'APPLICATION

Un terrain ou une partie de terrain, un bâtiment, une construction ou un ouvrage doivent être construits ou occupés conformément aux dispositions de ce règlement. Le présent règlement vise toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.1.5 PRESCRIPTION D'AUTRES RÈGLEMENTS

Une personne qui occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou un bâtiment ou qui érige une construction doit respecter les dispositions législatives et réglementaires fédérales, provinciales et municipales et doit voir à ce que la construction soit occupée, utilisée ou érigée en conformité avec ces dispositions.

1.1.6 RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.1.7 VALIDITÉ

Le conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement de lotissement dans son ensemble et chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce document complémentaire était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce document complémentaire demeure en vigueur.

1.1.8 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est divisé en chapitres portant un chiffre entier.

Chacun de ces chapitres se divise en sections représentées par un chiffre suivi d'un point et d'un autre chiffre.

Les sections comportent des articles composés du premier chiffre du chapitre suivi du numéro de sa section et finalement d'un chiffre suivant un ordre numérique.

Dans certaines sections, une division supplémentaire comportant quatre chiffres apparaît afin de référer à l'article précédent. Il s'agit de sous-articles.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

1.1 TITRE DE LA SECTION

1.1.1. TITRE DE L'ARTICLE OU DE LA SOUS-SECTION

1.1.1.1 Titre de l'article spécifique ou exception de l'article précédent

Texte de l'alinéa

- 1° Texte du paragraphe
 - a. Texte du sous-paragraphe
 - i) Sous texte du sous-paragraphe

1.2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite, « doit être » faite ou « est » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;

6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

7° Le mot « Municipalité » désigne la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois.

1.2.3 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, PLANS, GRAPHIQUES, SYMBOLES, ANNEXES ET GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, un tableau, un plan, un graphique, un symbole, une annexe et toute autre forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auquel il réfère.

1.2.4 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;

3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.2.5 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement, ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indications contraires.

1.2.6 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions employées dans ce document sont exprimées en unité du Système international (SI) (système métrique).

1.2.7 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du *Règlement numéro 514-2025 - Règlement de zonage* en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

1.3 DISPOSITION ADMINISTRATIVE

1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'autorité compétente désignée par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent aussi être désignés par résolution du conseil municipal.

1.3.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les pouvoirs et les devoirs qui lui sont confiés par le *Règlement numéro 517-2025 - Règlement sur les permis et certificats*.

1.3.3 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT ET DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

Les obligations du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement numéro 517-2025 - Règlement sur les permis et certificats*.

1.4 SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

1.4.1 SANCTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement et de tout autre règlement d'urbanisme commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, l'autorité compétente peut envoyer à la personne concernée, personne physique ou morale, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, ainsi qu'un constat d'infraction. Le montant des amendes est fixé au tableau suivant :

TABLEAU 1 - Sanctions générales

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Amende sans récidive	300 \$	1 000 \$	500 \$	2 000 \$
Amende avec récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

1.5 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

1.5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 DISPOSITIONS À LA CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

2.1.1 GÉNÉRALITÉS

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les servitudes et l'emprise des voies de circulation ou une partie de celles-ci, selon le cas.

Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

2.1.2 CONFORMITÉ

Toute opération cadastrale relative aux voies de circulation ou d'accès et à leur emplacement doit concorder avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, ainsi qu'avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au Plan d'urbanisme.

Les dimensions des terrains doivent être conformes aux normes du présent règlement pour les usages projetés qui devront être conformes au *Règlement numéro 514-2025 - Règlement de zonage*.

2.1.3 INDICATION DU CARACTÈRE PRIVÉ

Tout plan de lotissement comportant une voie d'accès, une rue, une ruelle ou un sentier de piétons privé, doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » ou « sentier privé ».

2.2 DISPOSITIONS POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACE NATURELS

2.2.1 OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

Pour obtenir l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel.

Au lieu d'une superficie de terrain ou d'une servitude, le conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité ou que le propriétaire cède une partie en argent et une partie en terrain.

Le terrain ou une servitude cédée gratuitement par le propriétaire peut être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la

Municipalité. Le ou les terrains visés dans l'entente doivent toutefois faire partie du territoire de la municipalité. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

Aux fins du présent chapitre, le site désigne l'ensemble des terrains compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale, y compris les terrains devant être cédés à la Municipalité : rue, servitude, fossé ou terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou maintien d'espace naturel.

De plus, l'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel, et aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité.

2.2.2 APPROBATION DU TYPE D'ENGAGEMENT OU VERSEMENT PAR LE CONSEIL

Le Conseil municipal détermine le type d'engagement ou le versement établi à l'article précédent pour une opération cadastrale qui répond à l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° L'opération cadastrale comporte une rue ou un chemin d'accès pour plusieurs terrains;
- 2° L'opération cadastrale comporte plus de 5 lots;

Lorsque l'opération cadastrale ne correspond pas aux caractéristiques du présent article, le propriétaire doit verser la somme d'argent prévu par le règlement, sans que le conseil municipal détermine le type d'engagement.

2.2.3 RÈGLE DE CALCUL (VALEUR / SUPERFICIE)

La superficie du terrain ou la servitude devant être cédée et/ou la somme versée doit représenter 10 % de la superficie et de la valeur respective du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédé et de la somme versée doit représenter 10 % de la valeur du site.

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du site est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

2.2.4 OPÉRATION CADASTRALE ANTÉRIEURE

Est considéré au crédit du propriétaire toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2.2.5 EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

L'obligation de céder du terrain ou une servitude, ou de verser de l'argent pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains à construire;
- 2° Une opération cadastrale qui vise la division d'un terrain en deux lots distincts dont les dimensions ne permettent pas une nouvelle division de l'un de ceux-ci en vertu du présent règlement;
- 3° Une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente;
- 4° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- 5° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 6° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 7° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière.

2.2.6 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu du présent chapitre le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité de la superficie du terrain compris ou non dans le site visé par l'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

2.2.7 AUTRES CONDITIONS

- 1° Un terrain cédé doit être libre de toute charge, priorité ou hypothèque, et il doit former un ou plusieurs lots distincts
- 2° Les frais de notaire de la cession sont à la charge du propriétaire cédant.
- 3° Sauf si le conseil en juge autrement, le terrain cédé en vertu de l'article 2.2.1 doit être libre de tout droit de passage ou de toute autre servitude, que ce soit en faveur d'une société d'utilité publique ou de toute autre personne physique ou morale, ou que ce soit pour des fins de passage d'une ligne de transport ou de distribution d'énergie hydro-électrique, de conduits téléphoniques, d'un pipeline ou pour quelque autre fin, que cette servitude soit exercée ou non.
- 4° Si le conseil juge à propos d'accepter, pour des fins de parc ou de terrain de jeux, un terrain ou une partie de terrain grevée d'une servitude, la superficie de ce terrain ou de cette partie de terrain doit être multipliée par 0,5 avant d'être incluse dans le total de la superficie du terrain cédé. Ainsi, dans le cas d'une opération cadastrale obligeant la cession de 10 000 m² de terrain, la superficie cédée pourra être de 10 000 m² de terrain libre de toute servitude ou, si le conseil le juge à propos, d'un mélange composé, par exemple, de 10 000 m² de terrain grevé d'une servitude (comptant donc pour 5 000 m²) et de 5 000 m² de terrain libre de toute servitude.

- 5° Les deux paragraphes qui précèdent ne peuvent être interprétés comme obligeant le conseil à accepter pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel du terrain grevé d'une servitude ou comme une renonciation du conseil à son privilège de n'accepter du terrain qu'aux endroits où il le juge à propos.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

3.1 DISPOSITIONS AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION

3.1.1 GÉNÉRALITÉ

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

3.1.2 TRACÉ EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, 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 raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

3.1.3 TRACÉ EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente (alignement vertical) des rues ne doit pas excéder :

- 1° 10% pour une rue locale;
- 2° 8% pour une rue collectrice;
- 3° 5% pour une rue principale;
- 4° Dans un rayon de 40 m de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

Dans des cas exceptionnels, dû à la topographie très accidentée d'un site ou autres contraintes, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2% sur une longueur n'excédant pas 100 m. Cette disposition exceptionnelle ne s'applique toutefois pas aux premiers 40 m à partir des intersections.

3.1.4 CLASSIFICATION DES RUES

Toute rue apparaissant sur un projet de plan cadastral doit être classifiée par le directeur du Service d'urbanisme suivant une des trois catégories de rues prévues ci-après :

- 1° **Rue locale ou de desserte** : voie appartenant au réseau tertiaire incluant également toute rue privée à titre de voie de circulation d'accès public, dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé discontinu ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile;
- 2° **Rue collectrice** : voie publique municipale appartenant au réseau secondaire, dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues de desserte en reliant celles-ci au réseau d'artères ou de rues principales, tout en donnant accès aux propriétés qui la

bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales;

- 3° **Rue principale** : voie publique municipale ou à caractère régional appartenant au réseau primaire composé de rues les plus importantes devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire municipal, de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

3.1.5 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les emprises des différents types de voies de circulation doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau suivant :

TABLEAU 2 - Largeur minimale des emprises

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR MINIMUM (MÈTRES)
Rue principale	21
Rue collectrice	18
Rue locale	15
Rue locale en zone commerciale ou industrielle	15
Rue locale en zone résidentielle à deux voies	15
Rue locale en zone résidentielle à sens unique	9,25
Piste cyclable unidirectionnelle	
Sans stationnement sur rue	1,50
Avec stationnement sur rue	1,75
Piste cyclable bidirectionnelle	
Sans stationnement sur rue	2,75
Avec stationnement sur rue	3
Sentier pour piétons	5

3.1.6 INTERSECTION

Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à un maximum de 5° sur une distance minimale de 30 m.

L'intersection de 2 voies doit être en forme de « T ».

Nonobstant les dispositions du premier alinéa, lorsqu'il est impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 75° ou être augmenté sans qu'il dépasse 105°, et ce, sur une distance minimale de 30 m.

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées. Sur un même côté d'une rue, la distance minimale entre 2 intersections est fixée à 56 m. La distance minimale entre 2 intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à 50 m.

3.1.7 COURBE DE RACCORDEMENT ET RAYON DE COURBURE D'UNE INTERSECTION

Les courbes de raccordement minimales doivent respecter les normes édictées au tableau suivant :

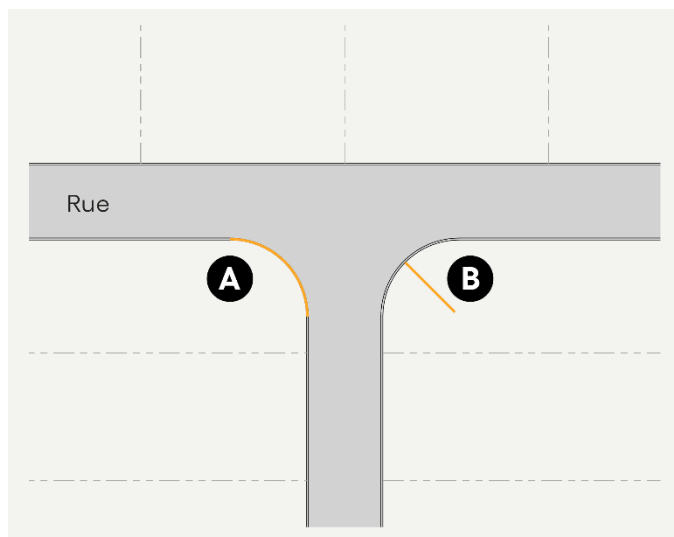
TABLEAU 3 - Courbe de raccordement minimale

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (MÈTRES)
Rencontre de 2 rues principales	12
Rencontre d'une rue principale et d'une rue collectrice	12
Rencontre de 2 voies collectrices	10
Rencontre d'une voie locale et de toute autre voie de circulation	10
Rencontre de 2 voies locales	6
Intersection dont l'angle est inférieur à 90°	9
Intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

Le rayon d'une courbe minimal des courbes horizontales des rues doit respecter les normes édictées au tableau suivant :

TABLEAU 4 - Rayon de courbure minimal

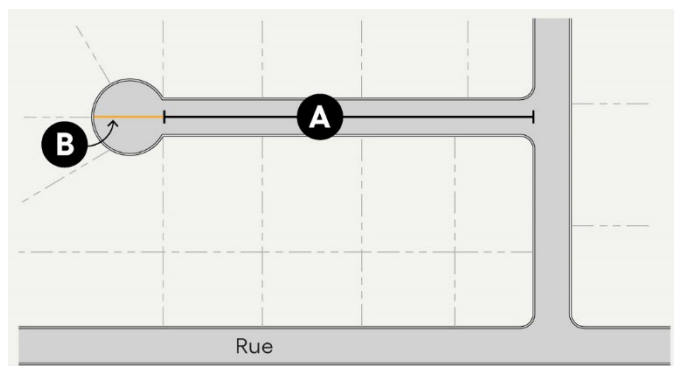
TYPE DE VOIE	RAYON DE COURBURE (MÈTRES)
Rue locale	15
Rue collectrice	45
Rue principale	75

FIGURE 1 - Courbe de raccordement et rayon de courbure**LÉGENDE**

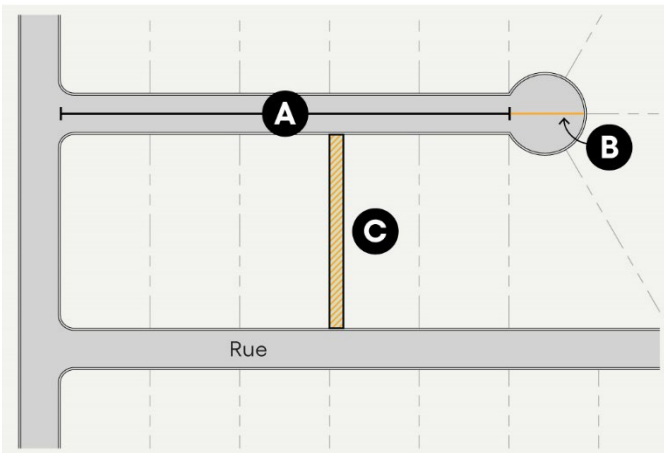
- A** Courbe de raccordement
- B** Rayon de courbure

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

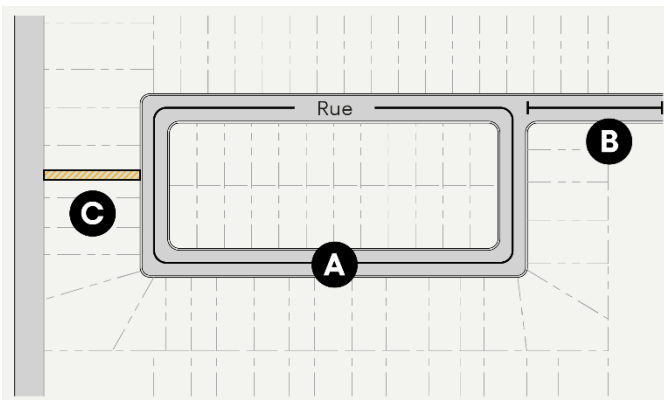
La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 150 m jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 250 m lorsqu'un sentier pour piétons, servant également de voie de secours, d'une largeur minimale de 5 m donnant accès à une voie de circulation ou à un parc est prévu. Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du diamètre du cercle de virage est fixée à 50 m, comme montré sur la figure suivante :

FIGURE 2 - Rue sans issue de type « Cul-de-sac »**LÉGENDE**

- A** Longueur
- B** Diamètre
- C** Sentier / voie de secours

FIGURE 3 - Rue sans issue de type « Cul-de-sac » avec sentier / voie de secours**3.1.9 RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »**

La longueur maximale du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à 850 m à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 250 m. Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 5 m, tel que montré sur la figure suivante :

FIGURE 4 - Rue sans issue de type « Tête de pipe »**LÉGENDE**

- A** Longueur
- B** Longueur rue d'entrée
- C** Sentier / voie de secours

3.1.10 VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ D'UN MILIEU HUMIDE

Toute opération cadastrale aux fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté aux fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes

de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

3.2 DISPOSITIONS AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION ROUTIÈRE

3.2.1 LOCALISATION D'UNE VOIE DE CIRCULATION ROUTIÈRE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de 45 m pour les secteurs qui sont desservis et de 60 m pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis.

Ces distances peuvent toutefois être réduites dans les cas suivants et selon les modalités qui y sont prescrites :

- 1° Lorsqu'une voie est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite jusqu'à 20 m;
- 2° Lorsque les conditions particulières du sol ou les conditions topographiques ne permettent pas à la voie d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75%, sans jamais toutefois être inférieure à 15 m;
- 3° Lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une voie existante, la distance minimale peut être réduite de manière à rejoindre cette voie existante, mais la nouvelle voie à construire doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux afin d'atteindre la voie existante sur la plus courte distance possible, et ce, de façon à viser le respect des présentes normes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou des aires de mises à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac. Elles ne s'appliquent pas non plus aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* et les règlements qui en découlent.

Enfin, tout projet routier qui est situé à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 m, doit préalablement avoir obtenu une autorisation du ministère concerné conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

3.2.2 PENTE MAXIMALE D'UNE VOIE DE CIRCULATION ROUTIÈRE

La pente d'une voie de circulation routière ne doit pas être supérieure à 15%, sauf sur une longueur maximale de 150 m où elle pourra atteindre un maximum de 20%.

3.2.3 TRACÉ DU SENTIER POUR PIÉTONS

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5 m doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages commerciaux, résidentiels ou institutionnels, excède 250 m. Le terrain réservé aux sentiers pour piétons n'est pas compris dans le calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée pour fins de parcs et terrains de jeux. Tout sentier doit être cédé à la Municipalité de la même façon qu'une rue.

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires.

3.2.4 TRACÉ DU DROIT DE PASSAGE ET SERVITUDE

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun. La largeur de ces servitudes ne peut être inférieure à 1,5 m pour le passage de services aériens et de 5 m pour le passage de services souterrains.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

3.3.1 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant la dimension des terrains du présent règlement. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de terrains adossés; cette largeur doit correspondre à 2 fois la profondeur minimale des terrains exigée dans le présent règlement.

3.3.2 LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur des îlots ne doit pas être inférieure à 75 m ni supérieure à 400 m.

3.3.3 ORIENTATION D'UN ÎLOT

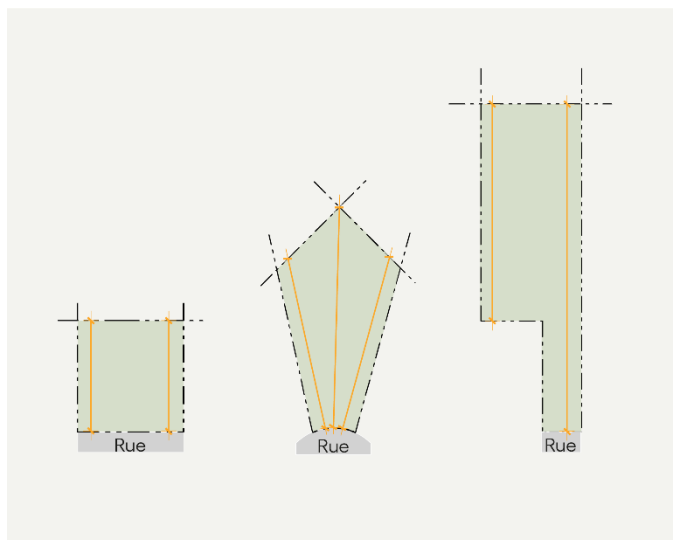
L'orientation des îlots adjacents à une autoroute, route régionale ou rue principale doit être parallèle à celle-ci.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

3.4.1 DIMENSION DES TERRAINS

La largeur d'un terrain est celle mesurée à la ligne avant, sauf dans le cas des terrains situés dans une courbe extérieure dont l'angle est inférieur à 135°, dans ce dernier cas, la largeur peut être diminuée jusqu'à 50% de la largeur minimale requise. Toutefois, la superficie du terrain doit être conforme à la superficie minimale exigée.

La profondeur d'un terrain est la distance moyenne comprise entre la ligne avant et la ligne arrière d'un terrain.

FIGURE 5 - Profondeur d'un terrain

3.4.2 DIMENSION DES TERRAINS DESSERVIS, PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

La superficie et les dimensions minimales des terrains desservis, partiellement desservis et non desservis par les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire, sont décrites au tableau suivant :

TABLEAU 5 - Dispositions minimales de lotissement s'appliquant au périmètre urbain

	SUPERFICIE MINIMALE (MÈTRES CARRÉS)	LARGEUR AVANT MINIMALE (MÈTRES)	PROFONDEUR MINIMALE (MÈTRES)
Terrain non desservi	3 000	50	40
Terrain partiellement desservi (aqueduc)	1 500	25	30
Terrain partiellement desservi (égout)	1 500	25	30
Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout	Autres terrains : 450	Autres terrains : 18	Autres terrains : 28
	Terrain intérieur : 420	Terrain intérieur : 15	Terrain intérieur : 28

TABLEAU 6 - Dispositions minimales de lotissement s'appliquant hors périmètre urbain

	SUPERFICIE MINIMALE (MÈTRES CARRÉS)	LARGEUR AVANT MINIMALE (MÈTRES)	PROFONDEUR MINIMALE (MÈTRES)
Terrain non desservi	4 000	50	40
Terrain partiellement desservi (aqueduc)	1 500	35	30
Terrain partiellement desservi (égout)	1 500	30	30

TABLEAU 7 - Dispositions minimales de lotissement s'appliquant aux autres terrains

	SUPERFICIE MINIMALE (MÈTRES CARRÉS)	LARGEUR AVANT MINIMALE (MÈTRES)	PROFONDEUR MINIMALE (MÈTRES)
Terrain situé en pente forte	5 000	Autres terrains : 18	Autres terrains : 28
		Terrain intérieur : 15	Terrain intérieur : 28
Terrain accueillant une entreprise rurale d'une zone rurale	6 000	Autres terrains : 18	Autres terrains : 28
		Terrain intérieur : 15	Terrain intérieur : 28

3.4.3 ORIENTATION D'UN TERRAIN

Les lignes latérales d'un terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, de rééquilibrer la superficie de 2 ou plusieurs terrains, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette situation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des terrains originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.4.4 PROFONDEUR D'UN TERRAIN ADJACENT À UNE AUTOROUTE OU UNE VOIE FERRÉE

La profondeur ou la largeur, selon les cas, de tout terrain adjacent à une autoroute ou une voie ferrée, doit être augmentée de 5 m par rapport au minimum établi.

3.4.5 DISPOSITIONS MINIMALES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN

Nonobstant toute disposition contraire, à l'intérieur d'une bande de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac, un lotissement doit respecter les normes minimales apparaissant aux tableaux suivants :

TABLEAU 8 - Dispositions minimales des terrains riverains à l'intérieur d'un secteur riverain

	SUPERFICIE MINIMALE (MÈTRES CARRÉS)	LARGEUR AVANT MINIMALE (MÈTRES)	PROFONDEUR MINIMALE (MÈTRES)
Aucun service	4 000	50	75
Service d'aqueduc ou d'égout sanitaire	2 000	30	75
Service d'aqueduc et d'égout sanitaire	Autres terrains : 450	Autres terrains : 18	45
	Terrain intérieur : 420	Terrain intérieur : 15	

TABLEAU 9 - Dispositions minimales des terrains non riverains à l'intérieur d'un secteur riverain

	SUPERFICIE MINIMALE (MÈTRES CARRÉS)	LARGEUR AVANT MINIMALE (MÈTRES)	PROFONDEUR MINIMALE (MÈTRES)
Aucun service	4 000	50	45
Service d'aqueduc ou d'égout sanitaire	2 000	30	30
Service d'aqueduc et d'égout sanitaire	Autres terrains : 450	Autres terrains : 18	Autres terrains : 28
	Terrain intérieur : 420	Terrain intérieur : 15	Terrain intérieur : 28

3.4.6 EXCEPTION RELATIVE AUX TERRAINS TRAVERSÉS PAR L'EMPRISE D'UN CHEMIN DE FER

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un terrain enclavé par l'emprise d'un chemin de fer et par un autre terrain contigu audit chemin public ou privé peut être subdivisé aux conditions suivantes :

- 1° Le terrain contigu au chemin public ou privé doit avoir une largeur minimale de 50 m;
- 2° L'opération cadastrale subdivisant le terrain contigu au chemin public ou privé doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul terrain, sauf si le terrain est compris dans plusieurs terrains originaires, auquel cas un seul terrain par terrain originaire doit résulter de l'opération cadastrale;
- 3° Le terrain enclavé doit avoir une superficie minimale de 10 000 m²;
- 4° Le terrain enclavé doit permettre l'implantation d'un bâtiment principal conformément à l'application des marges de recul applicables dans la zone où sera érigé ledit bâtiment.
- 5° L'opération cadastrale subdivisant le terrain enclavé doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul terrain, sauf si le terrain est compris dans plusieurs terrains originaires, auquel cas un seul terrain par terrain originaire doit résulter de l'opération cadastrale.

3.4.7 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones, sous réserve que la construction ou l'usage projeté soit conforme au *Règlement numéro 514-2025* - Règlement de zonage, une opération cadastrale visant la création d'un terrain destiné à être occupé par un cimetière, un parc, un espace vert, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution ne nécessitant pas l'installation d'un système d'évacuation des eaux usées ni un raccordement aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, n'est pas soumise aux dimensions minimales prescrites au présent règlement.

3.4.8 DISTANCE PAR RAPPORT À UN COURS D'EAU

Le long des cours d'eau, toute distance mesurée à partir d'un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

La distance entre une rue existante et un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue existante et la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

4.1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUVERTURE DE RUES

4.1.1 OUVERTURE D'UNE RUE

Le bouclage de rues existant dans les zones ayant la lettre d'appellation RUR, identifié au plan de zonage de l'annexe 1 du *Règlement numéro 514-2025 - Règlement de zonage* est autorisé aux conditions suivantes :

- 1° La distance entre les 2 rues est d'au maximum 500 m ou la rue existante fait déjà le tour d'un lac sur 75% et plus de son périmètre;
- 2° Si une caractérisation environnementale révèle la présence de contraintes naturelles ou topographies dans le tracé prévu, une longueur de supplémentaire de 499 m est autorisée à la distance initiale de 500 m pour procéder au bouclage des rues existantes à l'extérieur desdites aires de contraintes.

La construction d'une nouvelle rue dans les limites d'un cadastre de rue publié au Bureau de la publicité des droits avant le 16 janvier 2018, si une fois construite celle-ci est conforme à la réglementation municipale applicable et qu'elle se raccorde à une rue existante.

4.1.2 CONDITIONS AUX CRITÈRES DE DÉVELOPPEMENT ET AUX SECTEURS LIMITATIFS

Afin d'autoriser de nouveaux développements résidentiels nécessitant l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbain, la municipalité applique les étapes suivantes :

- 1° Tout projet de développement résidentiel doit être situé à l'extérieur des **secteurs limitatifs obligatoires** suivants :
 - a. Zone agricole décrétée;
 - b. Zones inondables (fort courant);
 - c. Zones exposées au glissement de terrain;
 - d. Cours d'eau et la rive;
 - e. Sites d'intérêt archéologique;
 - f. Aires protégées;
 - g. Prises d'eau potable et leur aire de protection;
 - h. Tours de télécommunication;
 - i. Terres publiques (incluant les terres publiques intramunicipales);
 - j. Habitats fauniques ou floristiques et les espèces menacées ou vulnérables;
 - k. Carrières et sablières;
 - l. Zones de contraintes sonores en bordure du réseau routier supérieur (et les voies de contournement projetées).

- 2° Tout projet de développement doit répondre à deux des critères de développement suivants :
- a. Le développement doit se faire sur une superficie minimale de 5 hectares;
 - b. Le développement doit viser une consolidation et un prolongement de développements existants;
 - c. Le développement doit assurer une connexion à un chemin municipalisé entretenu (inclus les routes du réseau routier supérieur) ou à une rue privée conforme;

Nonobstant ce qui est mentionné précédemment, l'application du critère de développement visant à avoir des développements résidentiels sur une superficie minimale de 5 hectares est obligatoire, mais peut être modulée s'il s'agit de la continuation d'un développement existant.

- 3° Si des secteurs limitatifs facultatifs sont présents sur le terrain à développer, des études caractérisant le milieu, effectuées par les professionnels compétents en la matière, doivent être réalisées en fonction des types de secteurs limitatifs facultatifs présents. Selon les résultats des études réalisées, il sera possible ou non d'autoriser le développement résidentiel dans ces secteurs selon les normes applicables.

Tous les projets de développement résidentiel doivent faire l'objet d'une caractérisation environnementale, comme prévu au *Règlement numéro 517-2025 - Règlement sur les permis et certificat*, qu'il y ait ou non présence de **secteurs limitatifs facultatifs** suivants :

- 1° Zones d'inondation (faible courant);
- 2° Zones de glissement de terrain;
- 3° Milieux humides;
- 4° Secteurs de fortes pentes (16 % et plus);
- 5° Postes de transformation et lignes de transport d'électricité;
- 6° Sentiers de véhicules hors routes).

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROIT ACQUIS

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROIT ACQUIS

Aux fins d'interprétation, l'expression « dérogatoire » signifie les lots et terrains qui sont non conformes à la réglementation d'urbanisme municipale en vigueur et qui sont protégés par droits acquis.

5.1.1 TERRAINS RÉSIDUELS SUITE À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une opération cadastrale qui a pour effet de créer ou de laisser un résidu de lot non constructible à l'exception des situations suivantes :

- 1° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à un propriétaire adjacent;
- 2° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à des fins d'utilité publique.

Dans le cas prévu au premier paragraphe, les demandes de permis de lotissement doivent être effectuées en même temps.

5.1.2 TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un terrain dérogatoire protégé par droit acquis peut être agrandi aux conditions suivantes, et ce, quelle que soit sa superficie :

- 1° Le terrain ou la partie de terrain devant être annexé au terrain dérogatoire protégé par droit acquis doit être contigu à ce dernier;
- 2° L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul terrain, sauf si le terrain est compris dans plusieurs terrains originaires, auquel cas un seul terrain par terrain originaire doit résulter de l'opération cadastrale.

5.2 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

5.2.1 TERRAIN NON CONSTRUIT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, en date du 13 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs terrains distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés 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 numéro 515-2025 - Règlement de lotissement*, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'un règlement relatif aux opérations cadastrales applicables à cette date;
- 2° Un seul terrain résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs terrains originaires, auquel cas un seul terrain par terrain originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.2.2 TERRAIN CONSTRUIT

Un permis 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 numéro 515-2025 - Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1° Le 13 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs terrains distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° À la date applicable en vertu du premier paragraphe, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément aux règlements alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul terrain ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs terrains originaires, d'un seul terrain par terrain originaire.

Les 2 premiers paragraphes s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.