



**CONSULTATION ÉCRITE SUR LE RÈGLEMENT
NUMÉRO 432-5 REMPLAÇANT L'ASSEMBLÉE
PUBLIQUE DE CONSULTATION**

TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent Règlement s'intitule « Règlement numéro 432-5, Règlement omnibus modifiant le Règlement de lotissement numéro 432 »

CONSULTATION ÉCRITE SUR LE RÈGLEMENT NUMÉRO 432-5 REMPLAÇANT L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

- En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), le conseil peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.
- Lors de la séance ordinaire tenue le 16 novembre 2020, le conseil municipal a adopté un avis de motion et le projet de Règlement numéro 432-5.
- En zone rouge (palier 4 - alerte maximale), l'arrêté 2020-074 du 2 octobre 2020 prévoit que toute procédure autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens doit être remplacée par une consultation écrite laquelle doit être annoncée au préalable par un avis public et durer au moins 15 jours.

OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

Le présent projet de règlement a été soumis afin d'améliorer les règles encadrant les permis de lotissement. De façon plus spécifique, ce Règlement vise à:

- Introduire des précisions sur les modalités de cession de terrains à des fins de voies de circulation;
- Préciser la méthode afin d'établir la valeur du site et les opérations cadastrales qui ne sont pas assujetties aux dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel;
- Prévoir les contributions excédentaires, anticipées ou reportées;
- Modifier la disposition concernant les contrats notariés;
- Modifier la disposition concernant les servitudes;
- Introduire des normes générales relatives aux dimensions des terrains;
- Abroger la disposition relative à l'orientation des terrains;
- Expliquer la méthode de calcul d'une profondeur minimal de lot;
- Abroger la disposition concernant la largeur minimale d'un terrain;
- Remplacer la norme relative aux frontage des terrains sur la ligne extérieure d'une courbe de rue;
- Abroger l'article 33 concernant la ligne arrière des terrains situés à l'intérieur d'une rue courbe;
- Modifier les dispositions s'appliquant à la dimension minimale d'un terrain;
- Introduire des exceptions sur l'application des normes minimales de lotissement ;
- Abroger les normes particulières visant le frontage maximal pour les lots projetés situés dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111 et H-113;
- Abroger de la disposition relative aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- Modifier l'énoncé d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis;
- Remplacer les dispositions relatives à la modification d'un lot dérogatoire;
- Modifier une disposition relative au privilège au lotissement.

ARTICLE 4

CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION

L'article 15 « Cession de terrain à des fins de voies de circulation » est modifié par l'ajout, à la suite du texte, du paragraphe suivant:

Cession de terrain à des fins de voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Ville, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation et les sentiers piétons montrés sur le plan et destinés à être publics.

« Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée. »

Article
en
vigueur

Texte
ajouté

Commentaires

Ce paragraphe vise à introduire des précisions sur les modalités de cession de terrains à des fins de voies de circulation. Ces précisions ont pour but de protéger la ville :

- Indique que la ville n'est pas tenue d'accepter une rue même si un entrepreneur en fait la demande;
- L'assiette de rue doit être libre de droit réel. Par exemple que celle-ci est exempte d'hypothèque mobilière ou de réserve.

ARTICLE 5

MODIFICATION AUX DISPOSITIONS DE CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARC, DE TERRAIN DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

L'article 16 « Cession de terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel » est modifié par l'ajout, suite au deuxième paragraphe du texte suivant:

« Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors assumés par le propriétaire. »

Commentaires : Précision sur la manière dont on effectue l'évaluation de la valeur du site lorsque la valeur n'est pas précisée au rôle d'évaluation. Ce paragraphe stipule également que l'évaluation ainsi effectué est au frais du demandeur.

ARTICLE 5

MODIFICATION AUX DISPOSITIONS DE CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARC, DE TERRAIN DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL (SUITE)

Cet article est également modifié par le remplacement du 3^e paragraphe et des sous-paragraphe 1 à 9

Cette condition préalable ne s'applique toutefois pas aux cas suivants:

TEXTE ABROGÉ

1. À la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
2. À une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
3. À 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;
4. Aux opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la Ville;
5. Aux opérations cadastrales concernant des parties de terrain destinées à être cédées à la Ville pour fins de rue ou toute autre fin municipale;
6. Aux opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
7. Aux opérations cadastrales visant des terrains utilisés à des fins agricoles;
8. À une opération cadastrale créant un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
9. À l'enregistrement d'un terrain bâti n'étant pas subdivisé, dans la mesure où la superficie originale est conservée.

Voir les sous-paragraphe
proposés à la page suivante

Commentaires : Plusieurs éléments ont été reformulés afin de clarifier les situations d'exceptions au « frais de parcs ». La majorité des éléments sont reportés dans le texte proposé, mais afin d'alléger la rédaction de la modification réglementaire, il était plus simple d'abroger l'ensemble du texte que de faire de multiples ajustements.

ARTICLE 5

MODIFICATION AUX DISPOSITIONS DE CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARC, DE TERRAIN DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

Sous-paragraphe proposés

« Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
3. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
4. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée;
5. Une opération cadastrale visant à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi du cadastre* pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent déjà bâti. Lorsque la parcelle de terrain ajoutée au lot original est conforme aux normes minimales de lotissement, elle est soumise à l'ensemble des exigences de la présente section. Lorsque le résidu est conforme aux normes minimales de lotissement, celui-ci doit faire l'objet d'une contribution pour fins de parc. De même, le résidu non conforme aux exigences minimales de lotissement, devant faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu non bâti, doit faire l'objet d'une contribution pour fins de parc conformément à la présente section;
6. Une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
7. L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative aux parcs, aux terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel de 10% a déjà été effectuée. Ce paragraphe n'est pas applicable dans le cas d'un projet de redéveloppement où des dispositions sont prévues à cet effet au *Règlement de zonage*;
8. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville d'Otterburn Park;
9. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
10. Une opération cadastrale d'un terrain localisé en zone agricole et utilisé à des fins agricoles à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur.

ARTICLE 6

LES CONTRIBUTIONS ANTICIPÉES

Ledit Règlement est modifié par l'insertion, après l'article 16, de l'article suivant:

« 16.1 CONTRIBUTION EXCÉDENTAIRE

Le conseil peut accepter une contribution excédentaire à celle prescrite à l'article 16. Dans le cas d'une contribution prenant la forme d'un don, le trésorier de la Ville peut remettre au propriétaire un reçu pour fins d'impôt applicable à la valeur de cette contribution excédentaire. Il appartient cependant au propriétaire de faire déterminer à ses frais, la valeur de cet excédent afin de justifier le montant du reçu. Cet excédent peut également être déterminé par l'évaluateur de la municipalité, avec l'autorisation du propriétaire. La part de la contribution prenant la forme d'un don est sujette aux législations fiscales applicables. La contribution excédentaire est indiquée à la résolution l'acceptant comme don. Elle ne peut être appliquée dans une phase subséquente ou dans un autre projet comme il en serait ainsi dans le cas d'une contribution anticipée. »

Commentaires:

La norme veut que 10% du terrain soit offert. Toutefois, il arrive pour diverses raisons que le propriétaire souhaite offrir un pourcentage supplémentaire. Cette disposition décrit alors le mécanisme qui est utilisé pour un don.

ARTICLE 7

LES CONTRIBUTIONS EXCÉDENTAIRES

Ledit Règlement est modifié par l'insertion, suite à l'article 16.1, de l'article suivant:

« 16.2 CONTRIBUTION ANTICIPÉE DANS UNE ENTENTE

La Ville peut, dans le cadre d'une entente conclue avec un propriétaire, notamment en conformité au règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, accepter que ce dernier puisse céder des terrains ou verser en argent la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et ce, même hors du site du projet dans les cas de cessions de terrains, sans que ce propriétaire n'ait demandé l'approbation d'une opération cadastrale ou requis un permis de construction à l'égard duquel ce versement ou l'engagement à cet établissement ou à cette cession est préalable;

Dans un tel cas de contribution anticipée, les terrains cédés et l'argent versé par le propriétaire sont crédités lors de futures demandes d'approbation d'opérations cadastrales ou demandes de permis de construction conformément à la réglementation en vigueur. La Ville devient propriétaire à la date de l'acte notarié à cet effet, mais la valeur des immeubles pour la comptabilisation de la contribution est celle existante à la date de la réception de la demande d'un permis d'opération cadastrale ou d'un permis de construction;

Si la contribution anticipée effectuée lors de la conclusion de l'entente est insuffisante pour quelque raison que ce soit (incluant la majoration du pourcentage prescrit), la contribution n'est exigible que pour la différence entre la contribution effectuée et celle requise. »

Commentaires:

Un propriétaire qui développe par phase peut choisir de regrouper ses contribution dans la 1^{er} phase et ainsi de devancer ses contributions pour les phases subséquentes. Cette disposition établis alors le mécanisme qui est utilisé en cas de versement anticipé.

ARTICLE 8

LE REPORT DE CONTRIBUTION

Ledit Règlement est modifié par l'insertion, suite à l'article 16.2, de l'article suivant:

« 16.3 REPORT DE CONTRIBUTION

Dans le cas où une opération cadastrale est requise pour des fins de garantie financière ou s'il s'agit d'une opération cadastrale requise pour l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire peut convenir avec la Ville d'un report de la contribution relative aux immeubles visés spécifiquement par ces opérations lors d'une opération cadastrale subséquente. Le requérant qui demande la dispense convient avec la Ville du report en signant avec elle une entente à cet effet.

Dans le cas d'une telle entente, la réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour une opération cadastrale subséquente s'applique à la contribution exigible. La contribution est alors exigible selon que la demande de permis vise tout ou partie du lot bénéficiant du report de contribution, et ce, jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

Comme le report de contribution n'est pas destiné à créer un lot distinct à des fins de construction, le propriétaire doit s'engager dès l'entente de report de contribution à procéder à une opération cadastrale préalablement ou concurremment à toute demande de permis de construction. La contribution est alors exigible, eu égard à la demande de permis d'opération cadastrale suivant les dispositions du présent règlement. »

Commentaires:

Dans le cas d'un développement en phase ou si un promoteur immobilier est propriétaire de plusieurs terrain, il peut, avec l'accord de la Ville, regrouper ses contribution dans une phase ultérieur dans le présent projet ou ailleurs sur le territoire. Cette disposition établis alors le mécanisme qui est utilisé en cas de versement reporté.

Article 9

MODIFICATION DE LA DISPOSITION CONCERNANT LES CONTRATS NOTARIÉS

L'article 17 « Contrat notarié » est modifié par le remplacement du texte par de nouveaux paragraphes:

Article en vigueur

Contrat notarié

Tout acte découlant du présent Règlement qui requiert un contrat, une entente ou un engagement avec la Ville, doit être fait par acte notarié, aux frais du propriétaire, avec un notaire de son choix.

ABROGÉ

Proposition

Contrat notarié

Toute acte découlant du présent Règlement qui requiert un contrat, une entente ou un engagement avec la Ville doit être fait devant un notaire désigné et nommé par le conseil, par résolution.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la vente, la cession ou la promesse de vente ou de cession à la Ville de la superficie du terrain compris au plan d'opération cadastrale, sont à la charge du promoteur à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

Commentaires:

- Permet à la Ville de mandater le notaire de son choix. Au règlement en vigueur, c'était obligatoirement le notaire du demandeur;
- Le texte modifié permet aussi au Conseil, de prendre à sa charge certains frais qu'il juge pertinents, tant que cela est indiqué dans la résolution.

Article 10

MODIFICATION DE LA DISPOSITION CONCERNANT LES SERVITUDE

Le premier paragraphe de l'article 28 dudit Règlement intitulé « Servitude » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par le texte suivant :

Article en vigueur

Servitude

Si une servitude est requise pour le passage des services d'utilité publique le long d'une ligne latérale ou arrière d'un lot ou d'un terrain, elle ne peut être inférieure à un mètre cinquante (1,50 m).

La superficie du terrain affectée au droit de passage ou à la servitude est comprise dans le calcul des dimensions du terrain.

ABROGÉ

Proposition

Servitude

« Un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant toute servitude, existante ou projetée. »

Commentaires: La norme en vigueur était contraignante en matière de dimension et d'emplacement. Cette proposition demande simplement que les servitudes existantes et projetées soient indiquées sur le plan de l'arpenteur. Les autres paramètres pourront donc être adaptés selon le contexte et la situation.

ARTICLE 11

INTRODUCTION DE NORMES GÉNÉRALES CONCERNANT LES DIMENSION DE TERRAIN

L'article 29 « Orientation des terrain » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé:

Orientation des terrains

Article en vigueur qui est abrogé

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne peut être moindre que soixante-quinze degrés (75°).

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains ou de dégager des perspectives, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

Justification: Cet article est contraignant et n'apporte pas de plus value. L'article de remplacement vient établir des principes généraux d'aménagement plutôt que de se limiter à l'orientation des terrains.

Voir l'article proposé à la page suivante

ARTICLE 11 (SUITE)

INTRODUCTION DE NORMES GÉNÉRALES CONCERNANT LES DIMENSION DE TERRAIN

Généralités

Toute opération cadastrale doit être effectuée conformément aux dispositions suivantes :

Proposition afin de remplacer l'article 29

1. Toute opération cadastrale doit s'effectuer dans le respect de l'esprit du projet de lotissement préalablement approuvé, le cas échéant par le conseil municipal. De plus, tout terrain créé dans le cadre d'une opération cadastrale doit se faire suivant les règles de l'art notamment, en évitant toute ligne de lot susceptible d'engendrer des résidus de terrain non développés, la multiplication de poteaux pour l'installation d'équipements d'utilités publiques (Bell Canada, Hydro-Québec, etc.), etc.;
2. Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir, doit respecter les dimensions minimales prescrites à cet effet à l'intérieur des grilles des spécifications, identifiées comme « Annexe B » faisant partie intégrante du Règlement de zonage, à toutes fins que de droits;
3. De plus, toute opération cadastrale ne doit jamais avoir pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain bâti lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux dispositions du présent Règlement ou le bâtiment non conforme aux dispositions du Règlement de zonage;
4. Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des terrains sont différentes d'une zone à l'autre, les exigences les plus sévères s'appliquent;
5. Tout terrain à bâtir doit être adjacent à une voie de circulation existante ou projetée, à l'exception d'un terrain situé en zone agricole permanente et utilisé à des fins agricoles.

Commentaires:

Texte évoquant les principes d'aménagement lors de la création d'un projet de lotissement :

- Éviter les résidus de terrains ou la création de lot dérogatoire;
- Respect des grilles de spécification et en cas de chevauchement de zone, utilisation des dispositions les plus sévères;
- Création de terrain à bâtir en bordure d'une voie de circulation.

ARTICLE 12

CALCUL DE LA PROFONDEUR MINIMAL D'UN LOT

L'article 30 « Largeur minimal d'un terrain » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant:

Article en vigueur

Largeur minimale d'un terrain

La largeur moyenne d'un terrain doit être égale ou supérieure à son frontage, sauf pour les terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou sur la ligne intérieure d'une courbe d'une rue.

Proposition

« Calcul de la profondeur minimale d'un lot »

La profondeur d'un lot est la distance moyenne entre la ligne arrière et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne avant aux endroits suivants :

- 1) le long de la ligne latérale du côté droit du lot (P1);
- 2) le long d'une ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant du lot (P2);
- 3) le long de la ligne latérale du côté gauche du lot (P3).

Le tout tel que présenté à l'illustration 4

Commentaires:

La disposition en vigueur occasionnait beaucoup de dérogation mineure, sont abrogation est proposé.

La définition un peu vague de la profondeur des terrains apportait une possibilité d'interprétation. L'inclusion d'une méthode de calcul clarifie donc la situation.

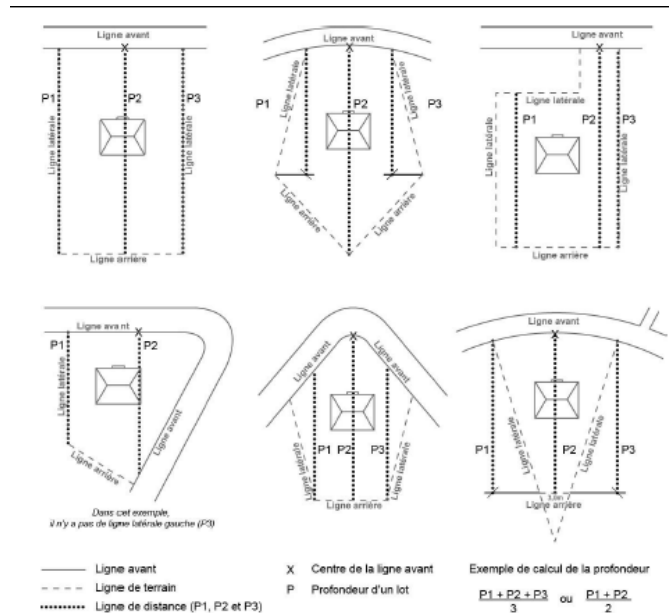


Illustration 4 Exemples de calcul de la profondeur d'un lot

ARTICLE 13

REPLACEMENT DE LA NORME CONCERNANT LE FRONTAGE DES TERRAIN SUR LA

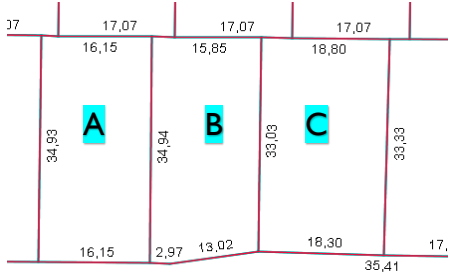
LIGNE EXTÉRIEUR D'UNE COURBE DE RUE

L'article 31 du présent Règlement intitulé « Frontage des terrains sur la ligne extérieure d'une courbe de rue » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par le paragraphe suivant :

Article en vigueur	Le frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à cinquante pourcent (50 %) du minimum prévu à la grille des spécifications de la réglementation de zonage, mais ne doit jamais être moindre que six mètres (6 m). La largeur arrière des terrains concernés doit cependant être augmentée afin que la superficie prévue à ladite grille des spécifications soit conforme à la superficie minimale qui y est prévue.
Proposition	« La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle est inférieur à cent trente cinq degrés (135°) peut être diminuée d'un maximum de cinquante pourcent (50 %) par rapport à la norme prescrite à la grille des spécifications de la réglementation de zonage. »

Commentaires :

Une ligne extérieure courbe n'est pas définie actuellement. En conséquence, présentement toute inflexion dans la trame de rue est considérée comme étant admissible à une réduction de la largeur du lot. L'introduction d'un angle permet donc d'identifier les situations qui nécessitent réellement une réduction de la largeur de lot.



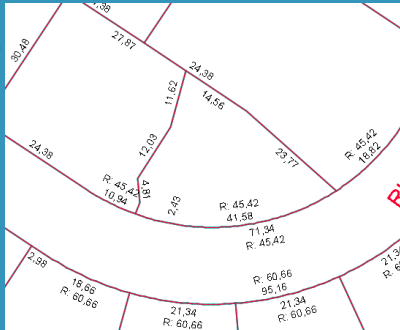
Par exemple:

- les lots A, B et C sont dans une zone une qui exige 16 mètres de largeur minimale;
- Considérant que le lot B possède un ligne brisé à l'avant, une largeur inférieur a 16 mètres a pu être autorisé avec l'article en vigueur;
- La modification règlementaire exclura ces cas et le lot devra donc respecter les normes minimales de la grille des spécifications.

ARTICLE 14

ABROGATION DE L'ARTICLE 33 CONCERNANT LA LIGNE ARRIÈRE DES TERRAIN SITUÉS A L'INTÉRIEUR D'UNE RUE COURBE

Exemple de terrain situé
sur une ligne intérieur
courbe →



L'article 33 du présent Règlement intitulé « Ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe » est abrogé à toutes fins que de droits.

ABROGÉ

Ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe

La ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe peut être diminuée pourvu que le frontage soit augmenté à la ligne avant pour rendre le terrain conforme à la superficie minimum requis à la grille des spécifications de la réglementation de zonage.

Lorsque la forme du lotissement l'exige, la ligne arrière peut être réduite à zéro (terrain triangulaire), si l'angle formé à l'intersection des lignes latérales est égal ou supérieur à cinquante degrés (50°).

Commentaires:

L'article 30 énonçant que « la largeur moyenne d'un terrain doit être égale ou supérieure à son frontage, sauf pour les terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou sur la ligne intérieure d'une courbe d'une rue » a été abrogé. Il n'est donc pas nécessaire d'expliquer qu'un terrain situé à l'intérieur d'une courbe peut avoir une largeur moyenne inférieure à son frontage.

Ceux-ci doivent nécessairement présenter une forme particulière et l'établissement de paramètre tel que décrit dans l'article 33 apportait davantage de contraintes que de bénéfice.

ARTICLE 15

MODIFICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA DIMENSION MINIMALE D'UN TERRAIN

Les paragraphes 2 et 4 de l'article 34 intitulé «Dimension minimale d'un terrain » **sont abrogés** à toutes fins que de droits.

Dimension minimale des terrains

Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir doit respecter les dimensions minimales prescrites à la grille des spécifications de la réglementation de zonage.

~~Les dimensions des terrains de forme irrégulière pour les cas non prévus à ce Règlement peuvent être réduites d'un maximum de vingt-cinq pourcent (25 %), tout en respectant la superficie minimale requise à ladite grille des spécifications.~~

Les dimensions minimales des terrains non desservis ou partiellement desservis pour les terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un couloir riverain sont prescrites au tableau 2.

~~Ces normes ont préséance sur toute disposition contraire ou inconciliable prévue à ce Règlement et à la réglementation de zonage, sous réserve des cas d'exception prévus à l'article 39 de ce Règlement.~~

Commentaires:

Le paragraphe 2 permet trop d'interprétation. Si une telle situation se présente et justifie une forme d'adaptation, le processus dérogation mineure est faite pour ça.

Les règles d'interprétation prévue au début du Règlement expliquent l'ordre de préséance. Le 4^e paragraphe est contradictoire à divers égards. Afin de faciliter la compréhension du texte, celui-ci a donc été abrogé.

ARTICLE 16

INTRODUCTION D'EXCEPTION SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Article en vigueur

Frontage maximal pour les lots projetés situés dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111 et H-113

Dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111 et H-113, la longueur maximale du frontage d'un terrain est celle indiquée à la grille de spécification des usages et des normes. Aucune longueur maximale de frontage ne s'applique à l'égard d'un terrain riverain, d'un terrain d'angle, d'un terrain situé en bordure d'une rue en courbe ou d'un lot accueillant un projet intégré.

ABROGÉ

Commentaires sur l'abrogation de l'article 34.1

- Considérant que la largeur minimale des lots devient également le maximum, il n'existe plus aucune marge de manœuvre. Ceci entraîne l'obligation de présenter des demandes de dérogation mineure.
- Cet article qui avait été prévu afin de répondre à la nécessité d'atteindre une certaine densité n'est plus nécessaire, car d'autres mécanismes ont été exigés par la MRC et portés directement à la grille de spécification de ces zones.

[Voir l'article proposé à la page suivante](#)

Commentaires sur l'article proposé (voir page suivante)

Plusieurs exemption était déjà proposé à l'article 39, mais leur insertion dans la *section IV – terrains dérogatoires protégés par droits acquis* n'était pas effectué au bon endroit. Il a donc été choisi de les inclure à la *section III - dispositions relatives aux dimensions de terrains*. Leur description et le nombre de situations permettant de déroger aux normes minimales ont également été accrus.

ARTICLE 16 (SUITE)

INTRODUCTION D'EXCEPTION SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

« Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les exigences minimales prescrites au présent Règlement ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

1. Pour une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées;
4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation à l'exception des largeurs minimales d'emprise exigée au présent règlement;
5. Pour implanter un terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel, pour un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire. De façon non limitative, ceci peut inclure des éléments tels que :
 - a. Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - b. Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers récréatifs;
 - c. Un droit de passage ou une servitude;
6. Pour un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente dans un délai maximum de 3 mois pour l'officialisation de la seconde opération cadastrale. De plus, un engagement écrit du propriétaire prenant la forme d'une annexe au permis de lotissement est alors exigé. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction;
7. Lorsqu'il s'agit d'une augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain ou d'un lot et qui, conséquemment, permet de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales prescrites par le présent règlement, aux conditions suivantes :
 - a. Le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un droit au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
 - b. Dans le cas d'un lot non rénové, l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot original.
8. Pour créer un résidu de lot non conforme aux exigences minimales du présent Règlement. Si ce lot n'est pas transitoire, il devra toutefois être grevé d'une servitude de non-construction en faveur de la Ville.

ARTICLE 17

LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

L'article 36 du présent Règlement intitulé « Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent Règlement » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant :

Article en vigueur	Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent Règlement Les normes du présent Règlement relatives à la superficie, la largeur et la profondeur minimum des lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant son entrée en vigueur, ne s'appliquent pas.
Proposition	« Lot dérogatoire Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au Règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable. »

Commentaires:

Plusieurs exemption était déjà proposé à l'article 39, mais leur insertion dans la *section IV – terrains dérogatoires protégés par droits acquis* n'était pas effectué au bon endroit. Il a donc été choisi de les inclure à la *section III - dispositions relatives aux dimensions de terrains*. Leur description et le nombre de situations permettant de déroger aux normes minimales ont également été accrus.

ARTICLE 18

ABROGATION DE LA DISPOSITION RELATIVE AUX TERRAINS NON CONFORMES AU MOMENT DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'article 37 du présent Règlement intitulé « Dispositions relatives aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement » est abrogé à toutes fins que de droits.

Dispositions relatives aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement



Les dispositions des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), s'appliquent aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Commentaires : les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* font référence au privilège au lotissement déjà inclus à l'article 40. Il est inutile d'avoir deux articles sur le même sujet. Nous conserverons donc uniquement l'article 40.

ARTICLE 19

INTRODUCTION D'EXCEPTION SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Article en vigueur

ABROGÉ

Agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis dans le but de se rapprocher des superficies minimum requises au présent Règlement est autorisée si cette opération cadastrale a comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou de diminuer une dimension ou une superficie d'un lot adjacent dérogatoire.

[Voir l'article proposé à la page suivante](#)

Commentaires : Cet article permet uniquement l'agrandissement de la superficie du terrain. Il est donc nécessaire de rendre la largeur ou la profondeur conforme si un changement est effectué. L'article de remplacement soumis permettra de modifier n'importe laquelle des dimensions (profondeur, largeur ou superficie) sans atteindre la norme prescrite.

ARTICLE 19 (SUITE) INTRODUCTION D'EXCEPTION SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

L'article 38 du présent Règlement intitulé « Agrandissement d'un terrain dérogoire protégé par droits acquis » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant :

« **Modification d'un lot dérogoire** »

Un lot dérogoire peut être agrandi ou modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni d'aggraver une dérogoire existante. Un lot dérogoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme.

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la largeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogoires la largeur et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent Règlement;
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogoires la profondeur et la largeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent Règlement;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire un lot adjacent ou de diminuer une dimension ou une superficie d'un lot adjacent dérogoire;
4. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogoire;
5. Cette opération cadastrale a comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire. »

ARTICLE 20

MODIFICATION D'UNE DISPOSITION RELATIVE AU PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

L'article 40 du présent Règlement intitulé Permis autorisant une opération cadastrale » est modifié par l'abrogation du 1^{er} paragraphe et du mot « Toutefois », au début du 2^e paragraphe.

Permis autorisant une opération cadastrale

~~Un permis de lotissement est délivré si le terrain projeté respecte les dimensions minimales prescrites au présent Règlement.~~

~~Toutefois,~~ Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

1. D'un terrain qui, le 21 juin 1983, ne formait 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 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 présent Règlement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière du Règlement 348 et ses amendements concernant le lotissement, ou étaient protégées par droits acquis;
 - b) L'opération cadastrale doit avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.
2. D'un terrain qui, le 21 juin 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par droits acquis;
 - a) L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
 - b) Les 2 paragraphes précédents s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.
3. D'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :
 - a) Dont cadastral une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation, et;
 - b) Qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des alinéas a) et b) du présent sous-paragraphe;
 - c) L'opération le doit avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Commentaires: la première phase a été retirée afin d'éviter une contradiction avec l'article 34.1 - Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement. On ne conserve que les dispositions spécifiques au privilège au lotissement.

ARTICLE 21

ABROGATION DE L'ARTICLE 39 CONCERNANT LES LOTS QUI N'ONT PAS BESOIN D'ATTEINDRE LES DIMENSIONS MINIMALES.

L'article 39 du présent Règlement intitulé « Cas d'exception » est abrogé à toutes fins que de droits.



Cas d'exception

Malgré les normes concernant les dimensions et la superficie des terrains contenues au présent Règlement et à la réglementation de zonage, une opération cadastrale est autorisée pour un projet de lotissement, si cette opération cadastrale :

1. Est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivants du Code civil du Québec de 1994;
2. Pour des fins d'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout;
3. Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;
4. Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions.

Commentaires:

Ces éléments se retrouvent maintenant inclus dans l'article 34.1 - Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.

COMMENTAIRES

Toute personne intéressée peut transmettre ses commentaires par écrit à la Ville concernant ce projet de règlement :

- Par courriel à l'adresse électronique suivante : greffier@opark.ca ;
- Par la poste à l'adresse suivante :
Services des affaires juridiques et du greffe
601, chemin Ozias-Leduc
Otterburn Park (Québec) J3H2M6;
- Par écrit dans la chute à courrier de l'hôtel de ville (lettre dans une enveloppe cachetée).

Tout commentaire doit être reçu dans les délais consentis dans l'avis accompagnant le document.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

POUR PLUS D'INFORMATIONS
CONCERNANT CE PROJET DE
MODIFICATION
RÉGLEMENTAIRE, VEUILLEZ
CONTACTER LE SERVICE
D'URBANISME AU (450) 536-0303
POSTE 293

