



**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 432**

Codification administrative préparée par



Le présent Règlement de lotissement a été réalisé par :

Rachel Comeau, urbaniste et directrice du Service de l'urbanisme

Yves Landry, urbaniste et assistant à la directrice

À jour le : 30 juin 2021

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
432-2	Établir les dimensions de l'emprise de certaines voies de circulation	2016-11-23
432-3	Supprimer le dernier sous-paragraphe de l'article 21 – 1 rue publiques	2017-10-11
432-4	Modifier les normes d'emprise de rue et les dimensions des lots dans plusieurs zones dans « Le Patriote »	2018-12-07
432-5	Règlement omnibus	2021-03-01

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	2
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
1.	Titre du Règlement.....	2
2.	Remplacement de règlements antérieurs.....	2
3.	Domaine d'application	2
4.	Territoire assujéti par ce Règlement.....	2
5.	Personnes touchées par ce Règlement.....	2
6.	Validité.....	2
7.	Interprétation du texte	3
8.	Règles de préséance	3
9.	Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	4
10.	Unité de mesure	4
11.	Terminologie.....	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
SECTION I	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
12.	Responsabilité administrative	5
13.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	5
SECTION II	CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS.....	5
14.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites	5
CHAPITRE 3	OPÉRATION CADASTRALE.....	6
SECTION I	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
15.	Cession de terrain à des fins de voies de circulation	6
16.	Cession de terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel	6
17.	Contrat notarié	9
18.	Paiement des taxes municipales.....	9
SECTION II	LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	10
19.	Tracé projeté au Plan d'urbanisme	10
20.	Aménagement des voies de circulation à proximité d'un cours d'eau	10
21.	Emprise des rues et largeur de la chaussée.....	11
22.	Tracé des rues en fonction de la topographie	12
23.	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	12
24.	Angles d'intersection et de visibilité (voir illustration 1)	12
25.	Cul-de-sac (voir illustration 2)	15
26.	Les îlots résidentiels (voir illustration 3).....	17
27.	Sentier piéton	19
28.	Servitude.....	19
SECTION III	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS	19
29.	Orientation des terrains.....	Erreur ! Signet non défini.
30.	Largeur minimale d'un terrain	Erreur ! Signet non défini.
31.	Frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une courbe de rue	21
32.	Frontage des terrains pour un terrain d'angle.....	21
33.	Ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe	21
34.	Dimension minimale des terrains.....	21
35.	Normes minimales de profondeur pour les lots projetés situés en bordure d'un cours d'eau	25
SECTION IV	TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	26
36.	Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent Règlement	26
37.	Dispositions relatives aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement	26

38. Agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis Erreur ! Signet non défini.	
39. Cas d'exception	27
SECTION V PRIVILÈGE AU CADASTRE DE CERTAINS TERRAINS	27
40. Permis autorisant une opération cadastrale	27
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES	29
41. Entrée en vigueur	29

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du Règlement

Le présent Règlement est intitulé *Règlement de lotissement de la Ville d'Otterburn Park* et porte le numéro 432.

2. Remplacement de règlements antérieurs

Le présent Règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement numéro 348 et ses amendements ainsi que tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux normes relatives au lotissement.

3. Domaine d'application

Sous réserve des dispositions de la Loi, tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient privées ou publiques ou que le projet prévoit le lotissement d'un ou de plusieurs terrains, doit être conforme aux dispositions du présent Règlement.

Toutefois, le Règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour des fins d'utilité publique.

4. Territoire assujetti par ce Règlement

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville.

5. Personnes touchées par ce Règlement

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

6. Validité

Le conseil décrète le présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du Règlement continuent de s'appliquer, dans la mesure où il est possible de le faire.

Le mode de division suivant s'applique à ce Règlement :

CHAPITRE 1	TEXTE 1:	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
1.	Texte 3	ARTICLE
	Texte 4	PARAGRAPHE
	1° Texte 5	SOUS-PARAGRAPHE
	a) Texte 6	ALINÉA
	- Texte 7	SOUS-ALINÉA

7. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

- 1° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- 2° L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue alors que le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;
- 3° Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
- 4° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Le présent Règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 63 de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16).

8. Règles de préséance

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction ou d'incompatibilité, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° Entre le texte et un titre, le texte prévaut;

- 2° Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3° Entre les données d'un tableau et d'un graphique, les données du tableau prévalent.

9. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une de ses 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, à moins qu'il y ait indication contraire.

10. Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent Règlement sont indiquées selon le système international d'unités (SI).

11. Terminologie

Tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'article concernant la terminologie du Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini à ce Règlement, il s'entend dans son sens usuel, tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

12. Responsabilité administrative

L'application du présent Règlement est conférée au fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement de la Ville concernant l'émission des permis et certificats.

13. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont prévus au Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la Ville.

SECTION II CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

14. Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent Règlement sont celles prévues au Règlement sur les permis et certificats de la Ville.

CHAPITRE 3 OPÉRATION CADASTRALE

SECTION I CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

15. 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 destinée à être publique.

Ajout
432-5
(2021-03-01)

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.

16. Cession de terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la Ville, à des fins de parc, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel, une superficie de terrain égalant dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Le conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme d'argent égalant dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, 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, ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Ajout +
remplacement
432-5

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 cédée 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.

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 :

Lotissement – Opération cadastrale

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.

Ajout
432-5
(2021-03-01)

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.

Ajout
432-5
(2021-03-01)

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.

Ajout
432-5
(2021-03-01)

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.

Modification
432-5
(2021-03-01)

17. Contrats notariés

Tout 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.

18. Paiement des taxes municipales

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

SECTION II LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

19. Tracé projeté au Plan d'urbanisme

Une opération cadastrale ne concordant pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au Plan d'urbanisme, est prohibée.

Dans le cas d'un nouveau projet de développement, les voies de circulation doivent être planifiées en utilisant de façon maximale l'emprise des services publics existants ou requis pour le projet.

20. Aménagement des voies de circulation à proximité d'un cours d'eau

L'aménagement de toute nouvelle voie de circulation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dont le tracé projeté se situe près d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, devra être réalisé en tenant compte des critères suivants :

- 1° La limite la plus rapprochée de l'emprise de la voie de circulation projetée devra être située à une distance minimale de la ligne des hautes eaux (LHE), en fonction du tableau 1, ci-après:

Tableau 1 :

Aménagement d'une voie de circulation à proximité d'un cours d'eau	Distance minimale entre l'emprise de la voie de circulation projetée et la ligne des hautes eaux		
	Desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire	Non desservi ou desservi par l'aqueduc ou l'égout sanitaire (un seul service municipal)	Aucune desserte
Avec projet de construction prévu sur les terrains adjacents à la voie de circulation	45 m	60 m	N/A
Sans projet de construction sur les terrains adjacents à la nouvelle voie de circulation	N/A	N/A	30 m

- 2° Les ouvrages suivants sont cependant exemptés de l'application des dispositions du tableau 1, soit :

- a) Les pistes de randonnée;

- b) Les ponts et les ponceaux traversant un cours d'eau ou un plan d'eau;
- c) Les voies de circulation construites par un gouvernement, un ministère ou l'un de ses mandataires, pour des motifs de sécurité ou d'utilité publique;
- d) Les chemins de ferme et les chemins forestiers;
- e) Les voies d'accès privé;
- f) Les accès, les prolongements et les raccordements avec les voies de circulation existantes;
- g) Les reconstructions ou les ouvrages de correction des voies de circulation existantes pour des fins d'entretien ou de sécurité.

21. Emprise des rues et largeur de la chaussée

1^o Rues publiques

Remplacer
432-4
(2018-12-07)

~~Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, et devant être cédées à la Ville, la largeur minimum de l'emprise doit être de quinze mètres (15 m) pour une rue de desserte locale, de vingt mètres (20 m) pour une rue collectrice et de vingt-cinq mètres (25 m) pour une artère. Dans la zone de Conservation (CONS-46), la largeur de la chaussée ne peut excéder six virgule cinq mètres (6,5 m).~~

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, et devant être cédées à la Ville, la largeur minimum de l'emprise doit être de quinze mètres (15 m) pour une rue de desserte locale, de dix-huit mètres (18 m) pour une rue souscollectrice, de vingt mètres (20 m) pour une rue collectrice et de vingt-cinq mètres (25 m) pour une artère. Dans la zone de Conservation (CONS-46), la largeur de la chaussée ne peut excéder six virgule cinq mètres (6,5 m).

Ajout
432-2
(2016-11-23)

~~Dans les zones H-57, H-58, H-59, H-60, H-61, H-62, H-63, C-68, H-69, PV-71 et H-99, la largeur minimale de l'emprise d'une voie de circulation est de vingt mètres (20 m) pour une voie de circulation de type locale de transit et de trente mètres (30 m) et pour une voie de circulation de type sous-collectrice. Pour ces zones, une piste cyclable, assimilable à une voie de circulation, aura une emprise de 10 mètres, calculée à même les dimensions desdites emprises, et ce, pour l'aménagement d'un corridor de transport actif en bordure de rues.~~

Abrogé
432-3
(2017-10-11)

2° Rues privées dans un projet intégré

Dans un projet intégré impliquant l'ouverture de rues privées, la largeur minimum de l'emprise de telles rues privées doit être de quinze mètres (15 m).

22. Tracé des rues en fonction de la topographie

1° Pente longitudinale des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à zéro virgule cinq pourcent (0,5 %), ni supérieure à dix pourcent (10 %), sauf pour une longueur maximum de soixante mètres (60 m), la pente peut atteindre douze pourcent (12 %).

Cette pente de dix pourcent (10 %) ne peut être répartie sur une distance supérieure à trois cent mètres (300 m), mesurée horizontalement, sans être interrompue par un palier de cent mètres (100 m) minimum, mesuré horizontalement. La pente de ce palier ne peut excéder cinq pourcent (5 %).

2° Pente longitudinale aux intersections

La pente d'une rue ne doit pas être supérieure à cinq pourcent (5 %) dans un rayon de trente mètres (30 m) d'une intersection, mesuré depuis l'intersection des lignes de centre.

23. Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage, aux éboulis et aux affaissements. Il doit éviter aussi 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 canalisations d'utilité publique.

Toute voie de circulation est interdite en zone inondable, tel que défini à la réglementation de zonage en vigueur, à l'exception toutefois des cas prévus à la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (c. Q-2, r. 17.3).

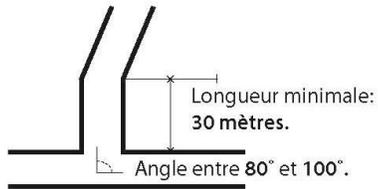
24. Angles d'intersection et de visibilité (voir illustration 1)

1° Une intersection doit être entre (quatre-vingt (80°) et cent (100°) degrés sur une longueur minimale de trente mètres (30 m));

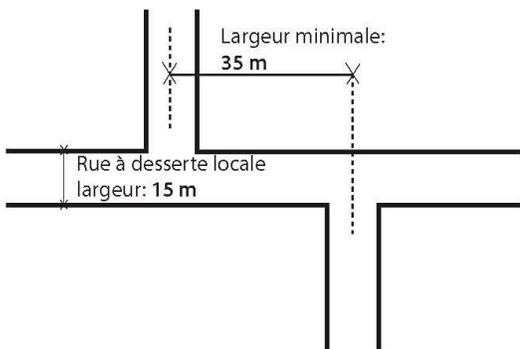
- 2° Sur une même rue, les centres de deux intersections des rues à desserte locale doivent être à une distance minimum de soixante mètres (60 m) l'un de l'autre. Sur une même rue, les centres de deux intersections de rues collectrices ou artères doivent être à une distance minimum de cent mètres (100 m) l'un de l'autre. Dans le cas d'impossibilité attribuée à la configuration ou la topographie du terrain, cette distance minimum peut être réduite de cinquante pourcent (50 %);
- 3° Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m), ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à cent vingt mètres (120 m);
- 4° Une intersection sur une rue de vingt mètres (20 m) d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que soixante mètres (60 m) d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m);
- 5° Une intersection sur une rue de quinze mètres (15 m) d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que trente-cinq mètres (35 m) d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m);
- 6° Les intersections à créer sur le chemin des Patriotes et sur le chemin Ozias-Leduc doivent recevoir l'approbation du ministère des Transports du Québec.

Intersections (Illustration 1)

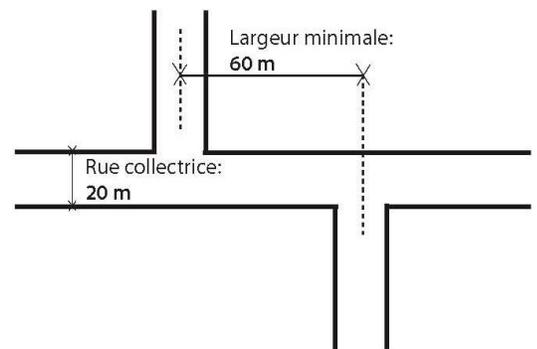
Angle d'une intersection



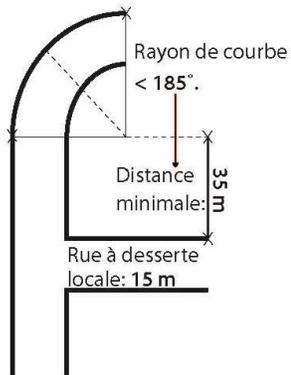
Distance entre deux intersections sur une rue à desserte locale



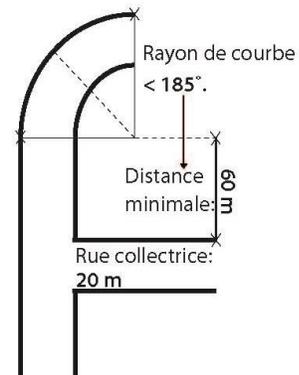
Distance entre deux intersections sur une rue collective



Distance minimale d'une courbe



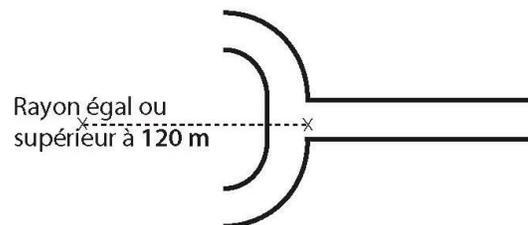
Distance minimale d'une courbe



Intersection du côté intérieur d'une courbe



Intersection du côté extérieur d'une courbe



25. Cul-de-sac (voir illustration 2)

Seules les rues à desserte locale peuvent se terminer en cul-de-sac.

1° Cercle de virage

Un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à trente mètres (30 m) dans les zones résidentielles et à trente-cinq mètres (35 m) dans les autres zones.

2° Longueur maximum

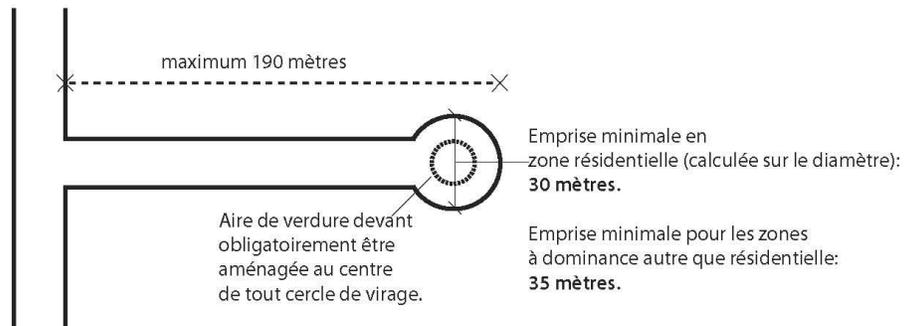
La longueur maximum d'un cul-de-sac est de deux cent-cinquante mètres (250 m) si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage et de cent quatre-vingt-dix mètres (190 m) dans les autres cas.

3° Aire de verdure

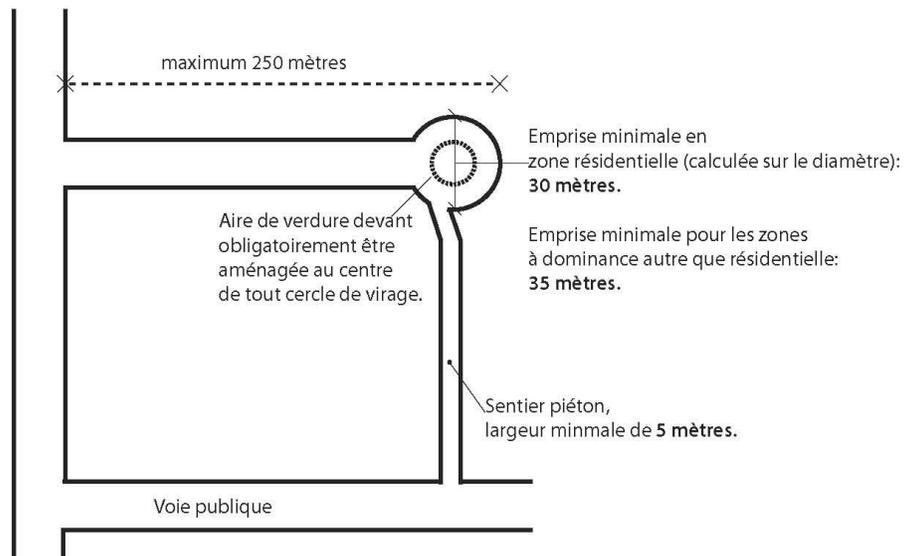
Au centre de tout cercle de virage, une aire de verdure doit être aménagée.

Cul de sac (Illustration 2)

Cul-de-sac



Cul-de-sac incluant un ou plusieurs sentiers piétons



26. Les îlots résidentiels (voir illustration 3)

1° Longueur d'un îlot:

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à cent soixante mètres (160 m) ni supérieure à trois cent-soixante-cinq mètres (365 m). La longueur maximum peut être portée à quatre cent-quatre-vingt-cinq mètres (485 m) si un sentier-piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

2° Largeur d'un îlot:

La largeur d'un îlot résidentiel doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimum des terrains à des fins résidentielles.

3° Îlot en tête-de-pipe:

Un îlot en forme de tête-de-pipe est celui dont l'accès ne s'effectue que par une seule rue. Dans un tel cas :

- a) La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de deux cent-vingt-cinq mètres (225 m);
- b) La longueur maximum de la tête-de-pipe est de huit cent-cinquante mètres (850 m);
- c) Un sentier-piéton conduisant à la rue voisine doit être aménagé dans la boucle de la tête-de-pipe, dès que sa longueur totale excède trois cent (300 m).

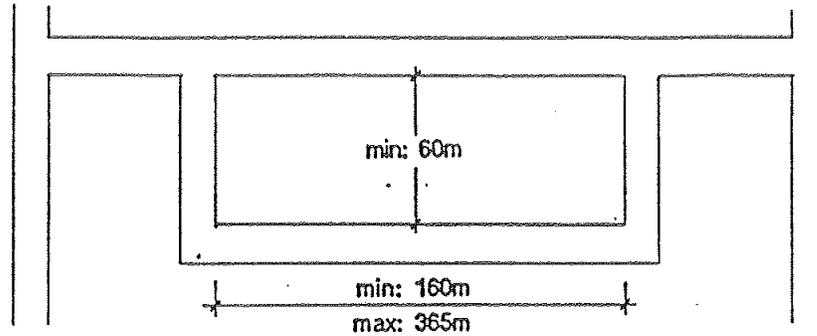
4° Orientation des îlots :

Les îlots doivent être orientés de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie et favoriser l'ensoleillement des bâtiments.

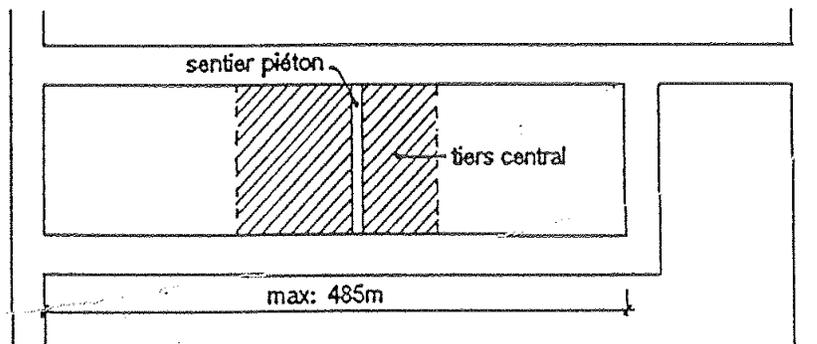
Également, l'orientation des îlots doit favoriser la réduction des intersections pour tout projet de développement, particulièrement à proximité des chemins des Patriotes et Ozias-Leduc.

Îlots résidentiels (Illustration 3)

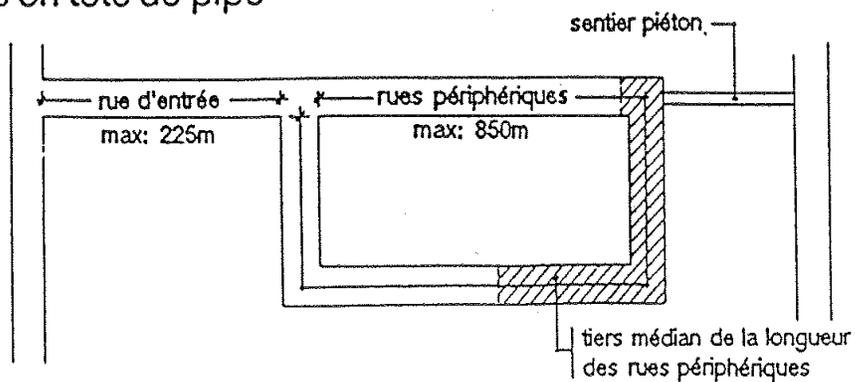
longueur minimum et maximum et largeur minimum



longueur maximum avec sentier piéton



îlots en tête-de-pipe



27. Sentier piéton

La largeur minimum d'un sentier piéton est de cinq mètres (5 m).

28. Servitude

Remplacer
432-5
(2021-03-01)

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

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

SECTION III DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

Remplacer
432-5
(2021-03-01)

29. Généralité

Toute opération cadastrale doit être effectuée conformément aux dispositions suivantes :

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

Remplacer
432-5
(2021-03-01)

30. 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 (P_i);
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

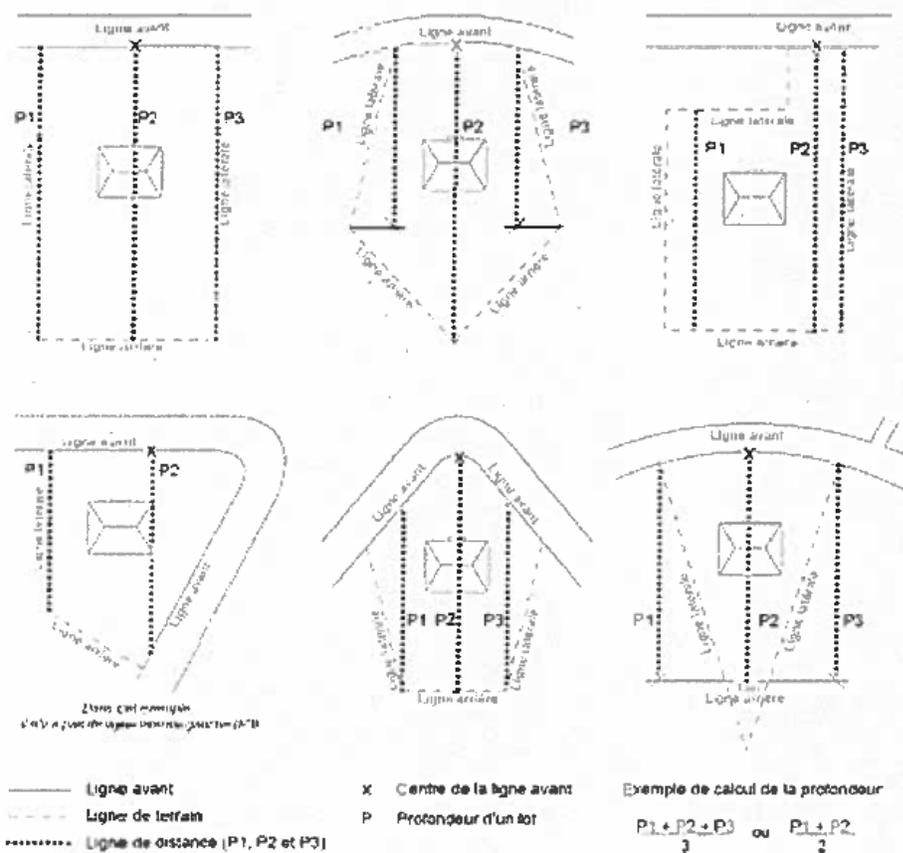


Illustration 4 Exemples de calcul de la profondeur d'un lot

31. Frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une courbe de rue

Remplacer
432-5
(2021-03-01)

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle est inférieur à 135° peut être diminuée d'un maximum de 50 % par rapport à la norme prescrite à la grille des spécifications de la réglementation de zonage.

32. Frontage des terrains pour un terrain d'angle

La largeur minimale du frontage des terrains d'angle doit être augmentée de deux mètres (2 m) du minimum prévu à la grille des spécifications de la réglementation de zonage.

Abrogé
432-5
(2021-03-01)

~~33. 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 requise 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°).~~

34. 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.~~

Abrogé
432-5
(2021-03-01)

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.~~

34.1 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Remplacer
432-5
(2021-03-01)

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 'objet de parties exclusives ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, 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 originaire;
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.

Lotissement – Opération cadastrale

Tableau 2 :

Dimensions minimales des terrains non desservis ou partiellement desservis pour les terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un couloir riverain.

Les normes du tableau suivant s'appliquent dans le cas d'une subdivision de lot où d'un remembrement de terrain partiellement desservi ou non desservi, situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

SECTEUR	ZONE	SANS SERVICE Non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)		UN SERVICE Desservi (aqueduc ou égout sanitaire)		
		Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Superficie minimale		Largeur minimale mesurée sur la ligne avant
				Îlot déstructuré résidentiel (2)	Ailleurs	
À l'extérieur d'un corridor riverain	Milieu bâti existant	2 787 m ²	46 m	N/A	1 393 m ²	23 m
	Périmètre d'urbanisation	1 ha	46 m	N/A	1 ha	46 m
	Agricole	2 787 m ²	46 m	1 393 m ²	2 322 m ²	23 m
À l'intérieur d'un corridor riverain (1)	Périmètre d'urbanisation existant	3 716 m ²	46 m	N/A	1 858 m ²	30 m
	Périmètre d'urbanisation à développer	1 ha	46 m	N/A	1 ha	30 m
	Agricole	3 716 m ²	46 m	1 858 m ²	2 322 m ²	46 m

(1) Lot dont une partie de la superficie est située à moins de cent mètres (100 m) de la limite de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de trois cent mètres (300 m) de la limite de la ligne naturelle des hautes eaux d'un plan d'eau.

(2) Le lot projeté doit être situé en bordure d'une rue à caractère uniquement résidentiel comportant une chaussée asphaltée ou un service.

35. Normes minimales de profondeur pour les lots projetés situés en bordure d'un cours d'eau

Les normes du présent article sont applicables à toutes les opérations cadastrales, à l'exception de celles prévues à l'article 39 du présent Règlement, concernant les cas d'exception.

Pour un lot projeté non desservi ou desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire, situé aux abords d'un cours d'eau, une profondeur minimale de soixante mètres (60 m) est exigée, à partir de la ligne des hautes eaux.

Pour un lot projeté desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, une profondeur minimale de soixante mètres (60 m) est exigée à partir de la ligne des hautes eaux. Dans le cas où les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà présentes le 2 février 2007, la norme peut être réduite à quarante-cinq mètres (45 m).

Dans le cas où un lot projeté présente une contrainte physique particulière, telle une zone inondable, une situation d'enclavement ou une pente trop abrupte, les normes minimales de profondeur peuvent être adaptées à la situation.

Ajout
432-4
(2018-12-07)

Malgré le paragraphe précédent, dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109 ET PV-106, un lot projeté desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, doit avoir une profondeur minimale de quarante-cinq mètres (45 m) à partir de la ligne des hautes eaux. Aux fins du présent règlement, lorsqu'un terrain est bordé latéralement par un cours d'eau plutôt qu'à sa ligne arrière, son frontage doit égaler ou excéder la profondeur minimale exigée pour un lot riverain. Sa profondeur minimale peut alors être celle exigée pour un lot non riverain. Il est alors réputé conforme à la profondeur minimale exigée pour un lot riverain.

Les normes minimales de profondeur d'un lot projeté dont une municipalité, la M.R.C., un ministère ou un mandataire du gouvernement se porte acquéreur pour des fins récréatives ou de conservation écologique, ne sont pas exigées afin de permettre la création d'une bande de protection riveraine.

Un lot projeté adjacent à un lot créé pour des fins récréatives ou de protection écologique, tel que libellé au paragraphe précédent, est réputé adjacent au cours d'eau. À cet effet, les exigences relatives à la profondeur minimale de ce lot peuvent être réduites en fonction de la profondeur du lot riverain de propriété publique. Toutefois, les normes de profondeur minimales exigées doivent être respectées, lorsque l'on additionne la profondeur totale des deux (2) lots en direction du plan d'eau.

Si la Ville souhaite acquérir une bande de protection riveraine de dix mètres (10 m), elle pourra déduire la distance minimale de profondeur exigée, soit une distance de trente-cinq mètres (35 m) pour un lot privé adjacent à un cours d'eau et bénéficiant des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Le présent article ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue existante et non conforme aux dispositions du présent Règlement.

SECTION IV TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Remplacer
432-5
(2021-03-01)

36. 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.

Abrogé
432-5
(2021-03-01)

~~**37. 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.~~

Remplacer
432-5
(2021-03-01)

38. Modification d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis 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 dérogation existante. Un lot dérogatoire 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 dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes:

- La modification de la largeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoires la largeur et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent Règlement;
- La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et la largeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent Règlement;

- L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoaire un lot adjacent ou de diminuer une dimension ou une superficie d'un lot adjacent dérogoaire.
- 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 dérogoaires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogoation.
- 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.

Abrogé
432-5
(2021-03-01)

~~39. 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 dérogoaire;~~
- ~~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.~~

SECTION V PRIVILÈGE AU CADASTRE DE CERTAINS TERRAINS

40. Permis autorisant une opération cadastrale

Abrogé
432-5
(2021-03-01)

~~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 permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière du Règlement 348 et ses amendements concernant le lotissement, ou était protégé 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 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 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.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

41. Entrée en vigueur

Le présent Règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

M Gérard Boutin, maire

Me Julie Waite, Greffière

Avis de motion	19 novembre 2012
Adoption du projet de règlement	19 novembre 2012
Transmission à la M.R.C. des projets de règlements et de la résolution	21 novembre 2012
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation et du résumé	24 novembre 2012
Tenue de l'assemblée publique	10 décembre 2012
Adoption simultanée des règlements avec ou sans changement	17 décembre 2012
Avis de conformité de la M.R.C.	21 février 2013
Avis public de la tenue du registre	1 ^{er} juin 2013
Tenue du registre	6 juin 2013
Avis à la MRC	7 juin 2013
Certificat de conformité de la M.R.C.	7 juin 2013
Avis d'entrée en vigueur	7 juin 2013