

Règlement de lotissement numéro 2013-740

Version refondue

Amendement	Entrée en vigueur	Version refondue mise à jour le	Articles modifiés
2013-740-1	22 juillet 2013 (résolution de la MRC 13-07-270)	6 mai 2014	1.7.1, 3.4, 3.5 Grille Cm-325
2014-740-2	26 mars 2014 (résolution de la MRC 14-03-077)	6 mai 2014	Grille Hc-209-1
2014-740-3	21 mai 2014 (résolution de la MRC 14-05-180)	4 mars 2015	3.1 Grilles Ag-514 et Ag-515
2015-740-4	15 septembre 2015 (résolution de la MRC 15-09-345)	19 novembre 2015	Grille Ag-522-1
2018-740-5	19 mars 2018 (résolution de la MRC 18-03-103)	10 avril 2018	Grille In-235-1
2018-740-6	19 avril 2018 (résolution de la MRC 18-04-155)	21 juin 2018	Grille Cv-210-1
2018-740-7	19 mars 2018 (résolution de la MRC 18-03-104)	10 avril 2018	Grille Hc-303
2018-740-8	19 avril 2018 (résolution de la MRC 18-04-156)	21 juin 2018	Grille Cb-205
2018-740-9	26 juin 2018 (résolution de la MRC 18-06-237)	4 juillet 2018	Grilles Ca-410-1 et Ca-410-2
2018-740-10	26 juin 2018 (résolution de la MRC 18-06-239)	4 juillet 2018	Grille Hc-323
2018-740-11	18 juillet 2018 (résolution de la MRC 18-07-273)	11 septembre 2018	Grille Fh-503-1
2018-740-12	1 ^{er} octobre 2018 (résolution de la MRC 18-09-345)	17 octobre 2018	Grille Ha-419
2018-740-13	31 octobre 2018 (résolution de la MRC 18-10-409)	21 novembre 2018	4.1, 4.4, 4.9, 5.2, 5.3.3 et 5.3.6 Grilles Ha-101, Ha-101-1, Hc-101-2, Ha-112, Hc-112-1, Cb-205, Hb-211-1, Hb-226-2, Ha-232-1, Hb-234, Hc-307-1, Ha-331, Ha-349, Ha-403, Rc-404, Hb-407, Hb-409, Ha-416, Ha-416-1, Ha-416-2, Ha-419, Fh-503, Fh-503-1, Fh-503-2, Fh-506-1 et Fh-506-2, Fh-506-3, Fh-506-4
2018-740-14	17 décembre 2018 (résolution de la MRC 18-11-439)	16 janvier 2019	Grille Hc-204
2019-740-15	26 mars 2019 (résolution de la MRC 19-02-048)	12 juillet 2019	Grille Ca-209

Règlement de lotissement

Ville de Lachute

2019-740-16	5 août 2019 (résolution de la MRC 19-07-284)	13 septembre 2019	5.2.1 Grilles Des-502-1, Af-502-2, Af-505-1, Des-507-1, Des-507-2, Des-507-3, Des-507-4, Des-507-5, Des-509, Des-511, Des-512-1, Des-513, Des-514-1, Af-515-1, Ag-515-2, Des-517-1, Des-519, Des-520-1, Des-520-2 et Des-521-1, Af-502, Af-505, Af-507, Ag-508, Ag-510, Af-512, Ag-514, Ag-515, Ag-517, Ag-520, Ag-521, et Ag-522,
2020-740-17	25 février 2020 (résolution de la MRC 20-02-053)	26 mars 2020	Grille Ha-409-1
2020-740-18	24 avril 2020 (résolution de la MRC 20-04-135)	12 mai 2020	Grille Hb-318
2020-740-19	6 juillet 2020 (résolution de la MRC 20-06-212)	30 août 2020	Grille Cv-310-1
2020-740-20	17 juin 2020 (résolution de la MRC 20-05-172)	9 juillet 2020	Grille Fh-503-3
2021-740-21	18 mars 2021 (résolution de la MRC 21-03-083)	31 mars 2021	Grille Ha-226-2 et grille Ha-232-1
2021-740-22	29 juin 2021 (résolution de la MRC 21-06-178)	18 août 2021	Grille Hc-349
2021-740-23	29 juin 2021 (résolution de la MRC 21-06-180)	18 août 2021	Grille Cs-214
2021-740-24	18 août 2021 (résolution de la MRC 21-08-275)	22 septembre 2021	Grille Ha-411
2021-740-25	18 août 2021 (résolution de la MRC 21-08-279)	22 septembre 2021	Grille Hc-408
2021-740-26	25 janvier 2022 (résolution de la MRC 21-11-406)	24 mars 2022	Grille In-518-2
2021-740-27	5 novembre 2021 (résolution de la MRC 21-10-362)	24 mars 2022	Grilles Hb-407 et Hb-407-1
2021-740-28	25 janvier 2022 (résolution de la MRC 21-11-408)	24 mars 2022	Grille Fh-508-1
2025-740-29	17 juillet (résolution de la MRC 25-07-179)	23 juillet 2025	3.1

Règlement de lotissement

Ville de Lachute

<u>CHAPITRE 1.</u>	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</u>	<u>1</u>
1.1	Titre du règlement	1
1.2	Préséance	1
1.3	Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	1
1.4	Territoire assujetti	1
1.5	Intervention assujettie	1
1.6	Adoption partie par partie	1
1.7	Administration du règlement	1
1.7.1	Documents annexes	1
1.8	Pouvoirs du fonctionnaire désigné	1
1.9	Interprétation des dispositions	2
1.10	Terminologie	2
<u>CHAPITRE 2</u>	<u>CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE</u>	<u>3</u>
2.1	Dispositions générales	3
2.2	Plan relatif à une opération cadastrale	3
2.3	Cession de l'assiette des voies de circulation	3
2.4	Plans supplémentaires requis	3
2.5	Païement des taxes municipales	3
2.6	Servitudes	3
2.7	Dispositions relatives à une opération cadastrale dans une zone comportant des risques d'inondation	3
<u>CHAPITRE 3.</u>	<u>CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS</u>	<u>4</u>
3.1	Dispositions générales	4
3.2	Localisation des terrains à céder	4
3.3	Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement	4
3.4	Opérations cadastrales non assujetties – permis de construction	5
3.5	Règle de calcul	5
3.6	Contrat notarié	5
<u>CHAPITRE 4.</u>	<u>NORMES APPLICABLES AUX RUES</u>	<u>6</u>
4.1	Dispositions générales	6
4.2	Règle de calcul	6
4.3	Pente des rues	6
4.4	Emprise des rues	6
4.5	Virage et angle d'intersection	7
4.6	Courbe de raccordement d'une intersection	7
4.7	Rue en « cul-de-sac »	7
4.8	Rue en « tête de pipe »	7
4.9	Distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau	7
4.10	Fossés routiers	8
4.11	Dispositions particulières applicables aux parcs industriels Simon, Autoroutier et Aéroparc	8
<u>CHAPITRE 5.</u>	<u>DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES LOTS</u>	<u>9</u>
5.1	Forme des lots	9
5.2	Dimensions et superficie des lots	9
	Dispositions particulières	10
5.2.1	Opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole	10
5.2.2	Opération cadastrale à l'intérieur d'une plaine inondable de grand courant (0-20 ans)	10
5.2.3	Superficie des lots dans une zone d'érosion	10

Règlement de lotissement

Ville de Lachute

5.2.4	Superficie et dimensions des lots à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie	11
5.2.5	Frontage minimale d'un lot situé en bordure d'un corridor routier	11
5.3	Dispositions d'assouplissement	11
5.3.1	Dispositions relatives aux dimensions des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe	11
5.3.2	Dispositions relatives aux dimensions des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe et à l'intérieur d'un secteur riverain	11
5.3.3	Dispositions relatives aux dimensions des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe et à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie	11
5.3.4	Profondeur des lots de forme irrégulière	11
5.3.5	Profondeur du lot transversal	11
5.3.6	Opération cadastrale dans les secteurs prioritaires d'aménagement hors périmètre d'urbanisation	11
5.4	Dispositions d'exception	12
5.5	Exemption sur l'application des normes minimales de lotissement	12
<u>CHAPITRE 6.</u>	<u>LOTS DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS</u>	<u>13</u>
6.1	Champ d'application	13
6.2	Opération cadastrale aux fins d'agrandissement	13
6.3	Privilège au lotissement	13
6.3.1	Terrain vacant non conforme	13
6.3.2	Terrain bâti non conforme	13
6.3.3	Résidu d'un terrain non conforme	14
<u>CHAPITRE 7.</u>	<u>DISPOSITIONS FINALES</u>	<u>15</u>
7.1	Contraventions et pénalités	15
7.2	Entrée en vigueur	15

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 2013-740.

1.2 Préséance

Le présent règlement abroge le règlement numéro 2002-573, intitulé « *Règlement de lotissement* » tel que modifié par ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.3 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement ou loi du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce.

1.4 Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Lachute.

1.5 Intervention assujettie

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exceptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions d'émission des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme*.

1.6 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Lachute déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.7 Administration du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.7.1 Documents annexes

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits :
Le plan de zonage joint au *Règlement de zonage*;
La grille des spécifications (annexe B) jointe au *Règlement de zonage*.

1.8 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme*.

1.9 Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- 2) La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- 1) L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue;
- 2) L'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 3) Le mot « quiconque » inclut toute personne physique ou morale.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

La table des matières et les titres des chapitres et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés ou la table des matières, le texte prévaut.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.10 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme*.

CHAPITRE 2. CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Dispositions générales

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

2.2 Plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues.

2.3 Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation publiques ne peut être approuvée tant que la Ville n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies un engagement de céder gratuitement l'assiette des voies de circulation à la Ville au moment où elle en fera la demande conformément au *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*. Cette assiette des voies 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 voies de circulation proposée.

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulations, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier alinéa.

2.4 Plans supplémentaires requis

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants :

- 1) Un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications;
- 2) Un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

2.5 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 à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.6 Servitudes

Le propriétaire d'un terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.7 Dispositions relatives à une opération cadastrale dans une zone comportant des risques d'inondation

Lorsqu'un lot est situé dans une aire comportant des risques d'inondation indiquée au *Règlement de zonage*, seules les opérations cadastrales nécessaires à une construction autorisée au *Règlement de zonage* sont autorisées ou celles relatives à l'identification d'un terrain construit.

CHAPITRE 3. CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

3.1 Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

- 1) Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel;
- 2) Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3) Cède gratuitement à la Ville un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Les présentes dispositions s'appliquent dans les zones où l'on retrouve de nouveaux secteurs de développement soit : Ha-100, Ha-101, Ha-101-1, Hc-101-2, Ha-112, Hc-112-1, Cb-205, Hc-211-2, Cm-211-4, Ha 212, Hb-217, Hb-218, Ha-219, Ha-226-2, Cs-214, Hb-234, Hc-307-1, Ha-331, Hc-339, Ha-340, Ha-400, Hb-407, Pr-409, Ha-409-1, Ca-410, Ca-410-2, Ha-411, Hb-412, Hb-414, Ha-416, Hc-416-1, Hb-416-2, Ha-419, Ha-421, Ha 422, Ha-423, Ha-529, Ha-530, Ha-531, Ha-532, Hb-533, Hc-534, Hc-535, Hc-536, Hc-537, Hc-538, Hc-539, Hc-540, Hc-541, Hc-542, Hc-543, Fh-506-1, Fh 506-2, Fh-503, Fh-506-4.
(Règl. 2025-740-29, art. 1)

3.2 Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 3.1.1 peut être un terrain qui n'est 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 lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Lachute.

3.3 Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement

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 d'espaces naturels :

- 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'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par tenants et aboutissants;
- 3) L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- 4) Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5) 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;
- 6) Le terrain destiné à devenir une voie de circulation;
- 7) L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;

- 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 de Lachute;
- 9) L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques.

3.4 Opérations cadastrales non assujetties – permis de construction

Lors d'une demande de permis de construction, les interventions suivantes sont assujetties à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

- a) la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale;
- b) l'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement.

Pour le présent article, on entend par « projet de redéveloppement » un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation (incluant un terrain vacant) qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation. De plus, le projet de redéveloppement vise tout immeuble dont l'usage actuel est l'habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale (classes d'usage H1 et H2) qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation multifamiliale ou en commun (classes d'usage H3 et H4).

3.5 Règle de calcul

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur du terrain inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L. R. Q., chapitre F-2.1).

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non.

Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

3.6 Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

CHAPITRE 4. NORMES APPLICABLES AUX RUES

4.1 Dispositions générales

Les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent *Règlement de lotissement* sont considérées comme conformes au présent règlement.

Le cas échéant, le tracé des rues publiques et privées ou le prolongement de rues existantes doit être conforme au tracé projeté prévu au *Règlement du plan d'urbanisme*, tel qu'identifié sur la carte 2. (*Règlement 2018-740-13, article 2*)

4.2 Règle de calcul

À moins d'indication contraire ou à moins que le sens ne le suggère autrement, toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

4.3 Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %.

La pente maximum est établie comme suit :

- 1) La pente longitudinale ou toute rue ou section de rue de quelque longueur que ce soit, ne peut excéder 12 %;
- 2) La pente longitudinale de toute section de rue de 150 m de longueur, mesurée n'importe où sur la longueur totale de ladite rue, ne peut excéder 10 %; dans le cas d'une rue dont la longueur totale est inférieure à 150 m, la pente longitudinale maximale permise est de 12 %;
- 3) La pente longitudinale de toute section de rue de 300 m de longueur, mesurée n'importe où sur la longueur totale de ladite rue, ne peut excéder 8 %; dans le cas d'une rue dont la longueur totale est inférieure à 300 m, la pente longitudinale maximale permise est de 10 %;
- 4) La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac ne doit pas être supérieure à 5 %;
- 5) La pente d'une rue, dans un rayon de 3 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 % et cela pour les 2 rues formant l'intersection.

Dans tous les cas, la distance est mesurée à partir de la limite de l'emprise.

4.4 Emprise des rues

L'emprise de toute rue doit être de :

- 1) Rue artérielle : 25 m
- 2) Rue collectrice : 20 m
- 3) Rue locale : 15 m
- 4) Rue locale à sens unique : 12 m

À l'intérieur de l'aire d'affectation « Villégiature » identifiée au Plan d'urbanisme numéro 2013-737-6, la largeur minimale d'une rue ne peut être inférieure à 15 m. L'emprise de la rue projetée comprend les surlargeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et fossés de drainage. Le projet prévoit l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence ou d'utilité publique. Lorsque requis, le réseau routier est hiérarchisé entre routes collectrices et locales. (*Règlement 2018-740-13, article 3*)

4.5 Virage et angle d'intersection

Les dispositions suivantes s'appliquent aux virages et aux angles d'intersection :

- 1) Une intersection doit être à angle droit ou présenter un écart maximal de 15°. L'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de 35 m à partir de la limite de l'emprise;
- 2) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 180 m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m;
- 3) Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m à moins de 32 m d'une intersection. Toute intersection entre une rue locale et une rue de niveau supérieur, entre routes collectrices ou entre une route collectrice et une route de niveau supérieur doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins 60 m, le tout mesuré aux limites des emprises au centre de celle-ci et applicable aux 2 voies formant l'intersection;
- 4) L'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135°;
- 5) Sur une même rue, la distance minimale entre 2 intersections est de 55 m et la distance maximale de 400 m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées. Cette distance maximale peut être portée à 550 m lorsqu'un sentier piétonnier est aménagé dans l'îlot. La distance minimale entre une rue projetée et une intersection de rue existante avant le 9 juin 2009 située en bordure d'une route provinciale doit être de 450 m;
- 6) Nonobstant, les dispositions du paragraphe 5), dans le cas d'intersection en "T" de rues locales disposées en quiconque sur une autre rue locale ou collectrice, la distance minimale est de 30 m.

4.6 Courbe de raccordement d'une intersection

Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit :

- 1) Rencontre de 2 collectrices intermunicipales : 30 m;
- 2) Rencontre d'une collectrice municipale et d'une collectrice : 12 m;
- 3) Rencontre de 2 collectrices : 10 m;
- 4) Rencontre d'une voie locale et d'une autre voie : 6 m.

Toute voie d'utilisation industrielle doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 m.

Nonobstant ce qui précède, ces prescriptions ne s'appliquent pas pour toute nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs terrains existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

4.7 Rue en « cul-de-sac »

La longueur maximum d'une rue de type « cul-de-sac » est établie à 225 m mesurée jusqu'au centre du virage. Le rayon du cercle de virage ne doit pas être inférieur à 15 m.

4.8 Rue en « tête de pipe »

La longueur maximum d'une rue se terminant en « tête de pipe » est de 225 m.

Le parcours d'une « tête de pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m, en longueur. De plus, un chemin d'une largeur minimale de 4,5 m servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle en « tête de pipe » à une rue voisine.

4.9 Distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau

La distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est fixée à :

- 1) 75 m, dans un secteur non desservi ou un secteur partiellement desservi;
- 2) 45 m, dans un secteur desservi.

Les distances précédentes ne s'appliquent pas pour tout projet de parachèvement d'un réseau de voies de circulation permettant l'accès à un plan d'eau ou la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m est prévue entre 2 traverses d'un cours d'eau.

À l'intérieur de l'aire d'affectation « Villégiature » identifiée au Plan d'urbanisme numéro 2013-737-6, la largeur minimale d'une rue ne peut être inférieure à 15 m. L'emprise de la rue projetée comprend les surlargeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et fossés de drainage. Le projet prévoit l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence ou d'utilité publique. Lorsque requis, le réseau routier est hiérarchisé entre routes collectrices et locales. *(Règlement 2018-740-13, article 4)*

4.10 Fossés routiers

Dans la mesure où les conditions du sol le permettent, toute nouvelle rue publique ou privée doit être dotée de fossés routiers ou autres ouvrages pour assurer une gestion optimale des eaux de ruissellement et le drainage efficace de la route.

4.11 Dispositions particulières applicables aux parcs industriels Simon, Autoroutier et Aéroport

Une opération cadastrale visant la création ou le prolongement d'une rue à l'intérieur des parcs industriels Simon, Autoroutier ou Aéroport est autorisée si le tracé de la rue se raccorde au réseau actuel.

CHAPITRE 5. DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES LOTS

5.1 Forme des lots

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d’emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d’adoucir des pentes, d’égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en culs-de-sac ou demi-cercle, les lignes latérales du lot pourront former un angle par rapport à la ligne d’emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés.

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. Dans les cas où la topographie l’exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l’implantation du bâtiment principal se trouve à l’arrière d’un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre 2 lots.

5.2 Dimensions et superficie des lots

Les dimensions minimales (frontage et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites au tableau suivant et à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage*.

Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est situé à l’extérieur ou à l’intérieur d’un secteur riverain. Des normes particulières de lotissement sont également prévues au présent chapitre.

Lorsqu’il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et les superficies minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

	Lot situé à l’extérieur d’un secteur riverain :	Lot situé à l’intérieur d’un secteur riverain :
Lot desservi :		
Superficie minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Profondeur minimale :	Voir la grille des spécifications	45 m
Lot partiellement desservi :		
Superficie minimale :	1 500 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale :	25 m	30 m
Profondeur minimale :	Voir la grille des spécifications	75 m
Lot non desservi :		
Superficie minimale :	3 000 m ²	4 000 m ²
Largeur minimale :	45 m	45 m
Profondeur minimale :	Voir la grille des spécifications	75 m
Lot non desservi dans un secteur prioritaire d’aménagement – secteur de restriction		
Superficie minimale :	20 000 m ²	20 000 m ²

Largeur minimale :	150 m	150 m
Profondeur minimale :	Voir la grille des spécifications	75 m

(Règlement 2018-740-13, article 5)

Aux fins du présent article, tout milieu humide adjacent à un lac ou un cours d’eau fait partie intégrante de celui-ci.

Dispositions particulières

5.2.1 Opération cadastrale à l’intérieur de la zone agricole

En zone agricole, la superficie minimale d’un lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins résidentielles est fixée à 5 000 m² et la largeur minimale à 45 m.

Si le lot est utilisé ou destiné à être utilisé à des fins commerciales ou industrielles, la superficie minimale du lot est fixée à 10 000 m² et la largeur minimale à 120 m.

Dans les deux cas précédents, le lot, en y excluant le chemin d’accès, doit présent une forme régulière. Tout chemin d’accès doit mesurer minimalement 6 m sur toute sa longueur.

Dans le cas d’un nouveau bâtiment, le lot doit être contigu à une rue existante à la date d’entrée en vigueur du présent règlement.

Le morcellement à 3 000 mètres carrés avec une largeur de 45 mètres pour la construction d’une résidence est permis seulement dans les îlots déstructurés 76020-01, 76020-05, 76020-07 A, 76020-0BA, 76020-09, 76020-11, 76020-13 et 76020-14. Le morcellement ne doit pas avoir pour effet de créer de nouvelles routes privées ou publiques.

Le morcellement à 1 500 mètres carrés avec une largeur de 25 mètres pour la construction d’une résidence est permis seulement dans les îlots déstructurés 76020-02 et 76020-06. Le morcellement ne doit pas avoir pour effet de créer de nouvelles routes privées ou publiques.

Un accès en front du chemin permettant l’accès aux usages agricoles en arrière-lot d’une largeur d’au moins 15 mètres ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

La largeur de l’accès en front du chemin peut, de façon dérogatoire, détenir une largeur minimale de 12 mètres dans les cas où il serait démontré par le requérant à la municipalité qu’une largeur de 15 mètres est impossible à garantir, compte tenu de la nature du lot. (Règl. 2019-740-16, art. 2)

5.2.2 Opération cadastrale à l’intérieur d’une plaine inondable de grand courant (0-20 ans)

Toute opération cadastrale visant la création d’une nouvelle route ou d’un nouveau lotissement est prohibée à l’intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans).

Malgré l’alinéa précédent, une opération cadastrale visant les terrains situés à l’intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans) ne peut être refusée lorsque celle-ci a pour objet de :

- 1) Créer un lot qui a déjà été décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié avant le 9 juin 1988;
- 2) Remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre créé n’excède pas le nombre de lots existants ou pour agrandir un lot adjacent à la plaine inondable.

5.2.3 Superficie des lots dans une zone d’érosion

Pour toute nouvelle opération cadastrale, la superficie minimale d’un lot dans une zone d’érosion identifiée aux règlements d’urbanisme est d’au moins 6 000 m². (Règlement 2018-740-13, article 6)

5.2.4 Superficie et dimensions des lots à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie

La superficie minimale d'un lot à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie identifiée aux règlements d'urbanisme est de 5 000 m². La largeur minimale de ce lot est fixée à 80 m.

5.2.5 Frontage minimale d'un lot situé en bordure d'un corridor routier

En bordure des routes 148 ou 158, le frontage minimal d'un lot est fixé à 150 m.

En bordure des routes 327 et 329, le frontage minimal d'un lot est fixé à 100 m.

5.3 Dispositions d'assouplissement

5.3.1 Dispositions relatives aux dimensions des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe

Lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe ou dans le cas de lot d'angle, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite jusqu'à 50 % du minimum prescrit, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite.

5.3.2 Dispositions relatives aux dimensions des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe et à l'intérieur d'un secteur riverain

À l'intérieur d'un secteur riverain, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe ou dans le cas de lot d'angle, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite jusqu'à 25 % du minimum prescrit, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite.

5.3.3 Dispositions relatives aux dimensions des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe et à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie

À l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe ou dans le cas de lot d'angle, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite jusqu'à 50 % du minimum prescrit, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite.

5.3.4 Profondeur des lots de forme irrégulière

La profondeur moyenne minimum des lots de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à 15 % de la profondeur prescrite, sauf pour les lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain.

5.3.5 Profondeur du lot transversal

Pour les lots transversaux, la profondeur moyenne minimale est la profondeur moyenne minimale prescrite à la grille des spécifications multipliée par un facteur de 1,25. La présente norme n'est pas applicable à un lot bordé par 2 rues ou un cours d'eau à l'entrée en vigueur du présent règlement.

5.3.6 Opération cadastrale dans les secteurs prioritaires d'aménagement hors périmètre d'urbanisation

Dans un secteur prioritaire d'aménagement - secteur de restriction - hors périmètre d'urbanisation, la superficie minimale d'un lot non desservi est de 20 000 m² et la largeur minimale à 150 m. Dans les autres secteurs prioritaires d'aménagement hors périmètre d'urbanisations, celles-ci sont fixées selon l'affectation. (*Règlement 2018-740-13, article 7*)

5.4 Dispositions d'exception

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, 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 :

- 1) Lorsqu'il s'agit d'un terrain pour fins de parc, d'un réseau ou d'un d'équipement linéaire tel :
 - 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 de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
 - c) un droit de passage ou une servitude.
- 2) S'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal, faite en vertu de l'article 1038 du *Code civil* et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions plus un terrain à une profondeur d'au moins 1 m entre le mur de la construction et toute autre partie exclusive sauf si les bâtiments sont jumelés ou contigus, le reste du fond de terre devant obligatoirement demeurer partie commune.
- 3) S'il s'agit d'une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement au-dessous de celui-ci.

5.5 Exemption sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1) Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots;

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 m²;
- 2) 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;
- 3) Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation;
- 4) Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
- 5) Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci;
- 6) Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.

CHAPITRE 6. LOTS DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

6.1 Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

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.

6.2 Opération cadastrale aux fins d'agrandissement

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être autorisée pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant à la longueur de façade ou à la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter.

De plus, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

- 1) La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie. La longueur de façade et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites en deçà des normes prescrites au présent règlement;
- 2) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis;
- 3) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un nouveau lot ou un autre lot non conforme au présent règlement;
- 4) La ou les opérations cadastrales découlant du présent article ne peuvent 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 dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

6.3 Privilège au lotissement

6.3.1 Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- 1) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* où est situé le terrain;
- 2) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.3.2 Terrain bâti non conforme

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 présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1) Le 22 mars 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2) Le 22 mars 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.
- 3) 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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

6.3.3 Résidu d'un terrain non conforme

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 au présent règlement à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;
- 2) Qu'immédiatement avant 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 conformément aux normes en vigueur.

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. Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINALES

7.1 Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*.

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.

7.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Daniel Mayer
Maire

Lynda-Ann Murray, notaire
Greffière