



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

No. 621-19

Version administrative

Avis de motion : 4 novembre 2019

Adoption : 2 décembre 2019

Entrée en vigueur : 24 janvier 2020

Dernière mise à jour : 5 mai 2020

Table des matières

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1. Titre et numéro du règlement	1-1
2. Territoire assujetti	1-1
3. Validité.....	1-1
4. Tableaux, graphiques, plans et symboles.....	1-1
5. Abrogation	1-1
SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-1
6. Terminologie	1-1
7. Mesures	1-2
8. Interprétation du texte	1-2
9. Règles interprétatives, en cas de contradiction ou d'incompatibilité	1-2
10. Règles interprétatives entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques ou particulières	1-2
SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-2
11. Application du règlement.....	1-2
12. Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné	1-3
13. Interventions assujetties.....	1-3
14. Infraction	1-3
15. Infractions, contraventions, sanctions, recours et poursuites	1-3
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-1
SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2-1
16. Plan relatif à une opération cadastrale	2-1
17. Cession de l'assiette d'une rue publique	2-1
18. Servitudes	2-1
19. Paiement des taxes municipales	2-1
20. Terrains contaminés ou susceptibles d'être contaminés.....	2-1
SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION AUX FINS DE PARC, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	2-2
21. Champ d'application.....	2-2
22. Dispositions générales	2-2
23. Utilisation des terrains ou de la somme d'argent.....	2-2
24. Localisation des terrains à céder	2-3
25. Opérations cadastrales non assujetties	2-3
26. Règles de calcul	2-4
27. Contrat notarié.....	2-4
SECTION 3 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES	2-4
28. Réduction des dimensions d'un terrain.....	2-4
29. Lot enclavé.....	2-5
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS.....	3-1
SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	3-1
30. Dispositions générales	3-1
31. Ouverture de nouvelles rues et prolongement de rues existantes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation....	3-1

La table des matières est donnée à titre de référence seulement et ne fait pas partie du règlement. Toute imprécision, erreur ou omission dans la table des matières n'affecte en rien la validité du règlement et ne peut en aucun cas être opposable au règlement.

32.	<i>Tracé des rues</i>	3-1
33.	<i>Tracé des rues identifié au plan d'urbanisme</i>	3-1
34.	<i>Tracé des rues en fonction des voies ferrées et des lignes à haute tension</i>	3-1
35.	<i>Tracé des rues à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac</i>	3-1
36.	<i>Largeur de l'emprise des rues</i>	3-2
37.	<i>Angle d'intersection</i>	3-2
38.	<i>Distances des intersections et champ de visibilité</i>	3-3
39.	<i>Courbe de raccordement d'une intersection</i>	3-6
40.	<i>Rue en cul-de-sac</i>	3-7
41.	<i>Rue en tête de pipe</i>	3-8
42.	<i>Rue en demi-cercle</i>	3-9
SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS		3-9
43.	<i>Orientation des lots</i>	3-9
44.	<i>Dimensions et superficies minimales d'un lot</i>	3-9
45.	<i>Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle</i>	3-11
46.	<i>Largeur d'un lot donnant sur un cercle de virage ou sur le côté extérieur d'une courbe de rue</i>	3-11
47.	<i>Profondeur d'un lot adjacent à une autoroute ou à une voie ferrée</i>	3-12
48.	<i>Calcul de la profondeur minimale d'un lot</i>	3-12
49.	<i>Largeur d'un îlot</i>	3-12
50.	<i>Longueur d'un îlot</i>	3-13
51.	<i>Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement</i>	3-13
52.	<i>Agrandissement d'un lot ou d'un terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles en zone agricole décrétée</i>	3-13
53.	<i>Opération cadastrale en zone Rurale « RU »</i>	3-14
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX LOTS DÉROGATOIRES		4-1
54.	<i>Champ d'application</i>	4-1
55.	<i>Permis autorisant une opération cadastrale</i>	4-1
56.	<i>Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire</i>	4-1
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)		5-1
57.	<i>Application d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de la conception d'une opération cadastrale</i>	5-1
CHAPITRE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR		6-1
58.	<i>Entrée en vigueur</i>	6-1

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions déclaratoires

1. Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et le numéro 621-19.

2. Territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à quiconque, s'applique à tout le territoire de la Municipalité de Saint-Germain-de-Grantham.

3. Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

4. Tableaux, graphiques, plans et symboles

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

5. Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 251-04, intitulé « Règlement de lotissement », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur. Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats également émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

6. Renvois

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

Section 2 Dispositions interprétatives

7. Terminologie

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis au Règlement de zonage en vigueur qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par ce règlement.

8. Mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées conformément au système international d'unités (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure valent comme s'ils étaient au long récités.

9. Interprétation du texte

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° Lorsqu'il est prescrit qu'une chose « doit » être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; s'il est écrit qu'une chose « ne peut », « ne pourra » ou « ne doit » être faite, l'interdiction de l'accomplir est absolue;
- 4° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

10. Règles interprétatives, en cas de contradiction ou d'incompatibilité

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

- 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 un tableau et un graphique, le tableau prévaut;

11. Règles interprétatives entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques ou particulières

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

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

Section 3 Dispositions administratives

12. Application du règlement

L'administration et l'application du règlement relèvent du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

13. Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

14. Interventions assujetties

À la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement, toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

L'exigence de conformité au présent règlement s'applique également lorsqu'aucun permis ou certificat n'est exigé.

15. Infraction

Commet une infraction quiconque qui agit en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

16. Infractions, contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une infraction, 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 en vigueur.

Chapitre 2 Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 1 Dispositions générales

17. Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au Règlement sur les permis et certificats en vigueur relativement à une demande de permis de lotissement.

18. Cession de l'assiette d'une rue publique

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues publiques ne peut être approuvée tant que la Municipalité n'a pas obtenu, du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces rues, un engagement de céder gratuitement l'assiette des rues à la Municipalité au moment où elle en fera la demande conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. Cette assiette de rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

19. Servitudes

Le propriétaire du 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).

20. Paiement des taxes municipales

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

21. Terrains contaminés ou susceptibles d'être contaminés

Pour tout projet de lotissement visant un terrain contaminé ou susceptible d'être contaminé mentionné au Règlement de zonage, le requérant devra fournir, préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, un certificat d'autorisation du ministère concerné démontrant que les exigences quant aux usages visés et s'il y a lieu, aux travaux de décontamination, sont respectées, conformément à la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* du MELCC.

Section 2 Dispositions relatives à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

22. Champ d'application

Pour des fins d'application de la présente section, le terme « site » signifie l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, à l'exception des lots où se trouve un bâtiment principal existant ou des lots non constructibles en raison de la présence d'un élément naturel tel un milieu humide ne faisant pas l'objet d'une mesure de compensation autorisée par le Ministère de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques ou tout autre organisme ayant l'autorité en la matière, une servitude de conservation, etc.

23. 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 Municipalité un terrain qui représente 10,0 % de la superficie totale du site compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du conseil municipal, 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 Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10,0 % de la valeur du site compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° Cède gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil municipal, 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 Municipalité 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 du site compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

24. Utilisation des terrains ou de la somme d'argent

Un terrain cédé en application de la présente section ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé par la présente section, fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application de la présente section,

l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

25. Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé par le propriétaire en vertu de la présente section 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 et la Municipalité.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Saint-Germain-de-Grantham.

Dans tous les cas, le terrain cédé ne doit pas se trouver dans la superficie utilisée pour un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

26. Opérations cadastrales non assujetties

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la contribution aux 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'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 en vigueur ou au présent règlement et où une construction peut être érigée;
- 5° Une opération cadastrale visant à former un lot aux 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 aux 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 aux fins de parc conformément à la présente section;
- 6° Une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;

- 7° 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 Municipalité de Saint-Germain-de-Grantham;
- 8° L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
- 9° Une opération cadastrale pour fins agricoles;
- 10° Les terrains à l'égard desquels le pourcentage en argent ou en terrain a déjà été versé à la Municipalité.

27. Règles de calcul

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

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Nonobstant l'alinéa précédent, la valeur du terrain peut toutefois être établie selon la valeur uniformisée inscrite au rôle d'évaluation si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, au moment de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur uniformisée est distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, le deuxième alinéa du présent article s'applique.

28. Contrat notarié

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

Section 3 Opérations cadastrales prohibées

29. Réduction des dimensions d'un terrain

Toute opération cadastrale qui rend dérogoire ou qui accroît le caractère dérogoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain est prohibée, sauf s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction aux dimensions du terrain.

Toute opération cadastrale qui rend dérogoire ou qui accroît le caractère dérogoire d'une aire de stationnement, d'une allée de circulation, du stationnement hors rue, d'une entrée charretière ou d'une aire de transbordement est prohibée, sauf s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction aux dimensions du terrain.

30. Lot enclavé

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée à l'exception des services d'utilité publique.

Chapitre 3 Dispositions particulières aux rues et aux lots

Section 1 Dispositions relatives aux rues

31. Dispositions générales

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement.

Toute nouvelle rue doit être conforme aux normes édictées au présent règlement et doit être cadastrée.

32. Ouverture de nouvelles rues et prolongement de rues existantes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Il est interdit, sur le territoire de la Municipalité, de procéder à l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées et au prolongement des rues existantes lorsqu'elles sont situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, à l'exception de celles situées uniquement dans les affectations « Commerciale régionale » et « Industrielle régionale » identifiées au Plan d'urbanisme.

33. Tracé des rues

Le tracé des rues doit permettre l'installation économique entre autres des services publics d'aqueduc et d'égouts. Le tracé des rues doit également s'intégrer à l'ensemble des rues existantes. De plus, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le tracé des rues doit s'agencer à ce périmètre afin d'éviter les rues sans issue aboutissent aux limites de la zone agricole permanente.

Dans la mesure du possible, une nouvelle rue doit être aménagée de façon à ce qu'elle se termine par une intersection donnant sur une voie de circulation qui ne fait pas partie du réseau routier supérieur.

34. Tracé des rues identifié au plan d'urbanisme

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible, de façon générale, avec le tracé identifié au Plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut prescrit au plan d'urbanisme, lorsqu'il y est indiqué.

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.

35. Tracé des rues en fonction des voies ferrées et des lignes à haute tension

Le long d'une voie ferrée ou d'une ligne à haute tension, il est autorisé d'aménager une rue parallèle à ces infrastructures. Cette rue doit être adjacente à ces lignes. Toutefois, si elle ne peut être adjacente, la limite de l'emprise de la rue sera distante d'au moins 45,0 m de la limite d'emprise des infrastructures.

36. Tracé des rues à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Toute nouvelle voie de circulation doit être située à une distance minimale de :

- 1° 45,0 m, mesurés à partir de la ligne des hautes eaux pour les secteurs desservis par les deux services (aqueduc et égout);
- 2° 75,0 m, mesurés à partir de la ligne des hautes eaux pour les secteurs partiellement desservis (aqueduc ou égout) ou non desservis.

La distance entre une rue et un cours d'eau pourra être réduite à 15,0 m si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15,0 m.

La distance entre une rue et un cours d'eau pourra être réduite à 20,0 m si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est zoné à des fins de parcs publics.

Dans le cas de rues perpendiculaires au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15,0 m.

37. Largeur de l'emprise des rues

L'emprise minimale des rues est déterminée au tableau suivant.

Tableau 3.1 Largeur minimale de l'emprise des rues

Voie de circulation	Largeur (min. / max.)
Artère	20,0 m / -
Collectrice	15,0 m / 20,0 m
Locale	12,0 m / 15,0 m
Locale industrielle	20,0 m / 22,0 m
Sentier piétonnier et voie de secours	3,0 m / 5,0 m

38. Angle d'intersection

Une intersection doit être à angle droit. Dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, l'angle d'intersection peut varier entre 75° et 105°.

L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30,0 mètres, calculé à partir de la ligne médiane de chacune des rues.

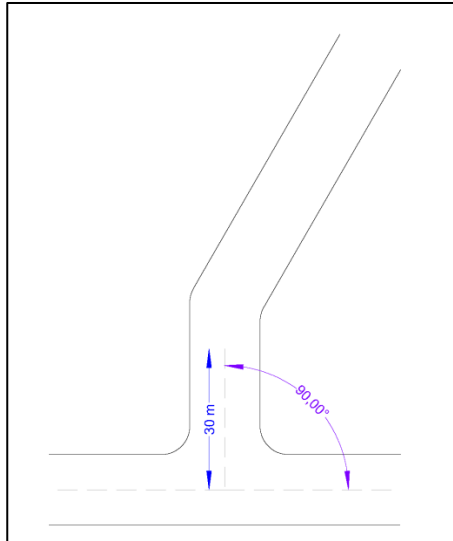


Figure 3.1 Angle d'intersection à 90° (angle droit)

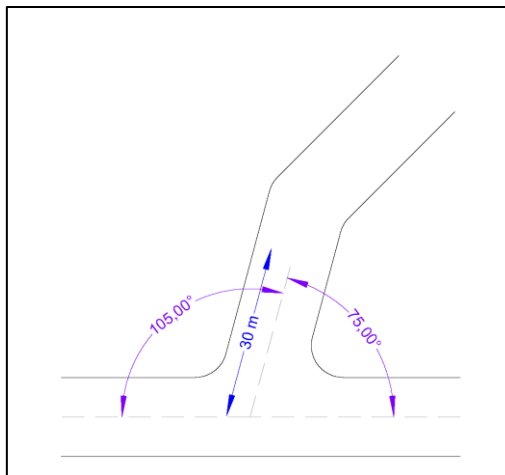


Figure 3.2 Angle d'intersection variant entre 75° et 105°

39. Distances des intersections et champ de visibilité

Toute intersection avec une rue collectrice, une artère ou une rue locale industrielle, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60,0 m, calculé à partir de la ligne médiane de chacune des rues. De même, toute intersection avec une rue locale doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 35,0 m.

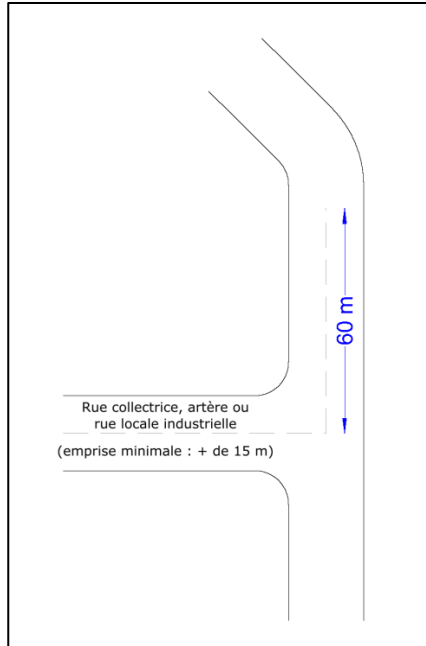


Figure 3.3 Champ de visibilité de 60,0 m

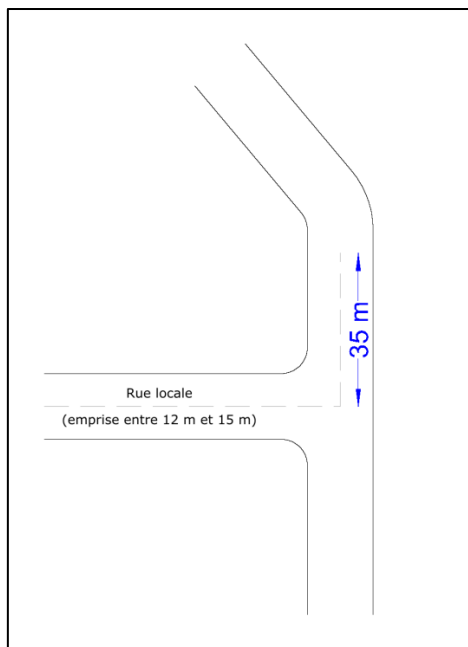


Figure 3.4 Champ de visibilité de 35,0 m

Lorsqu'une rue donne sur une artère, il ne doit pas y avoir d'intersection ni du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 140,0 m, ni du côté extérieur des courbes dont le rayon extérieur est de moins de 120,0 m.

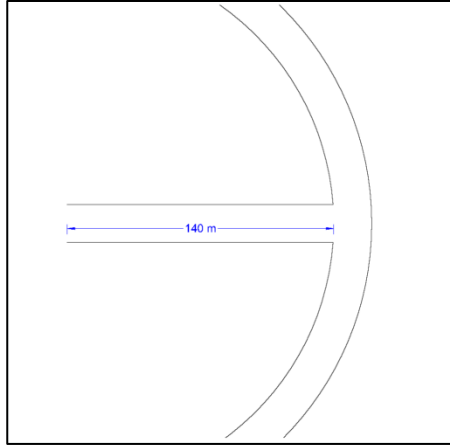


Figure 3.5 Intérieur d'une rue courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 140,0 m

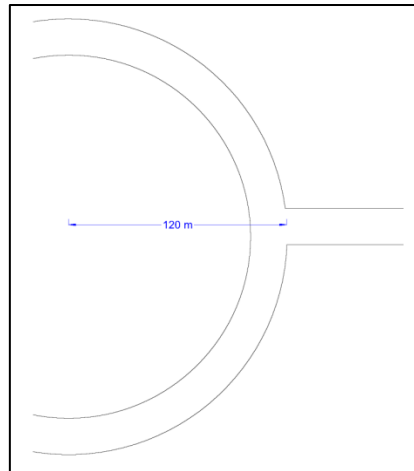


Figure 3.6 Extérieur d'une rue courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120,0 m

Les axes d'intersection de 2 rues locales doivent être à une distance minimale de 50,0 m l'un de l'autre, calculés à partir de la ligne médiane de chacune des rues.

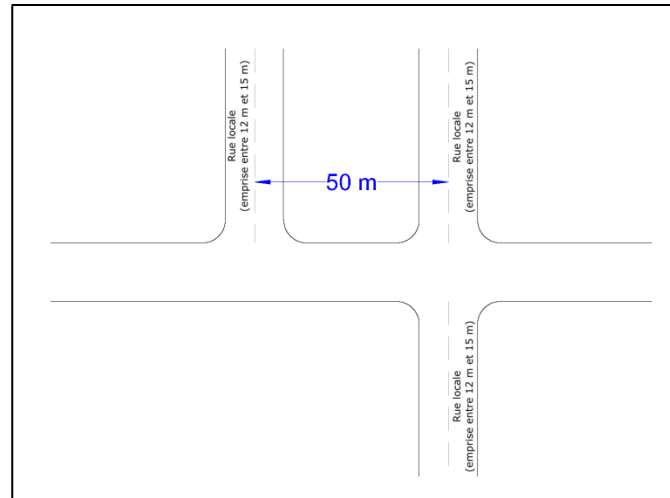


Figure 3.7 Axes d'intersection entre 2 rues locales

Les axes d'intersection de 2 rues collectrices, artères ou rue locale industrielle doivent être à une distance minimale de 100,0 m l'un de l'autre, calculés à partir de la ligne médiane de chacune des rues.

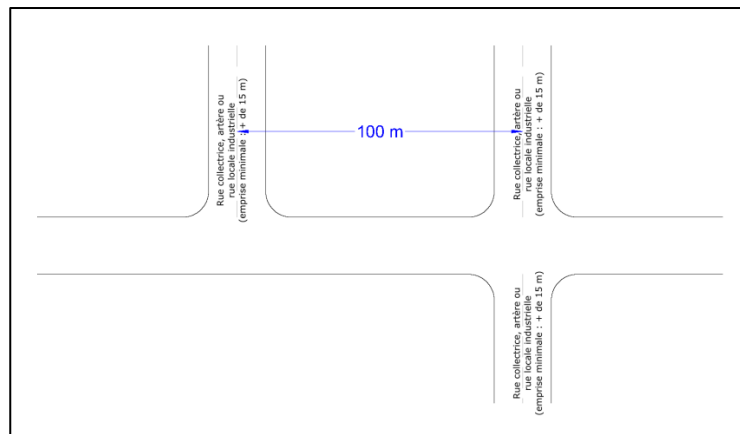


Figure 3.8 Axes d'intersection entre 2 rues collectrices, artères ou industrielles locales

40. Courbe de raccordement d'une intersection

À l'intersection, les lignes d'emprises des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est établi selon le tableau suivant et illustré à la figure suivante :

Tableau 3.2 Courbe de raccordement d'une intersection

Type d'intersection	Rayon minimal (en mètres)
Intersection de 2 rues locales	6,0 m
Intersection d'une rue locale et d'une rue collectrice ou de 2 rues collectrices	9,0 m
Intersection d'une rue collectrice et d'une artère ou de 2 artères	12,0 m
Toute intersection dans une zone industrielle	12,0 m

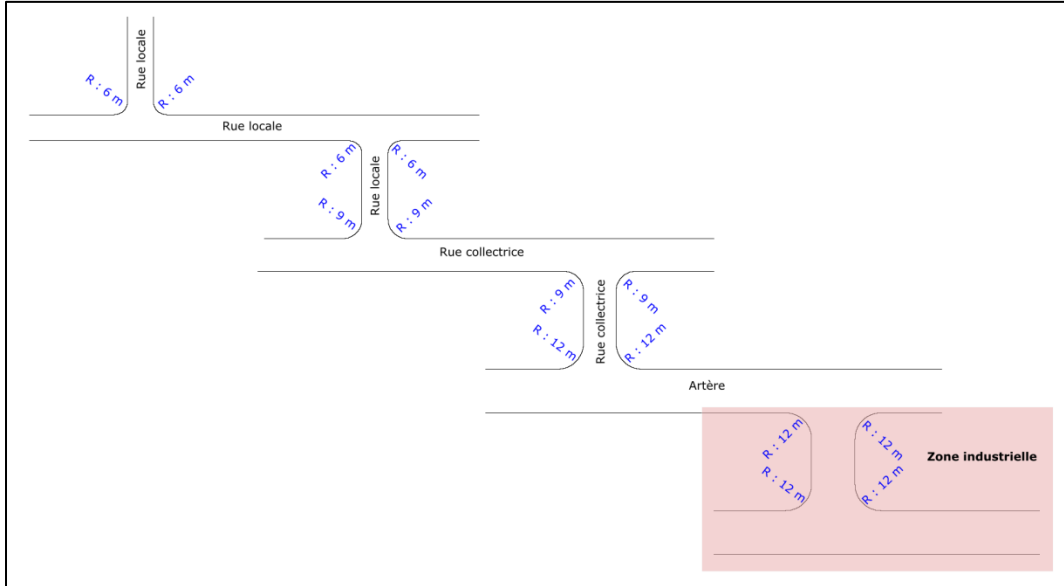


Figure 3.9 Courbe de raccordement d'une intersection

41. Rue en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée et les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1° Une rue en cul-de-sac doit se terminer soit par un cercle de virage dont le rayon de l'emprise ne peut être inférieur à 18,0 m, soit par une voie de rebroussement ayant une largeur minimale de 9,0 m et une longueur minimale de 12,0 m mesurée à partir du centre de la rue lorsqu'il est impossible d'aménager un cercle de virage conforme;
- 2° La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage ou de la voie de rebroussement, est de 50,0 m;
- 3° La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 200,0 m. Toutefois, cette longueur peut être augmentée à un maximum de 275,0 m lorsqu'il est prévu un sentier piétonnier, servant à la fois de voie de secours, reliant le cercle de virage ou la voie de rebroussement à une voie publique voisine.

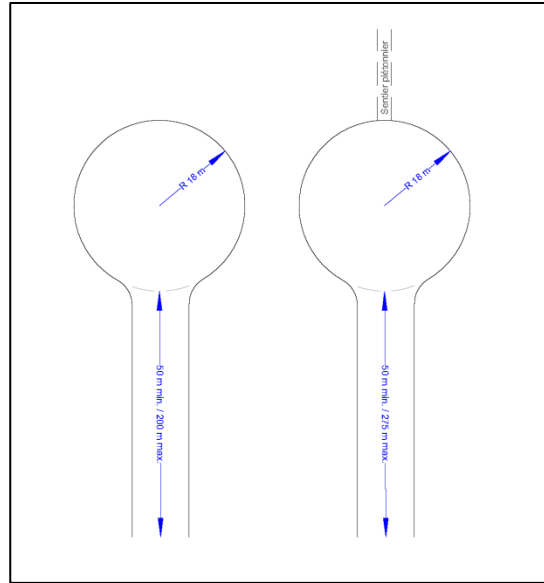


Figure 3.10 Cercle de virage

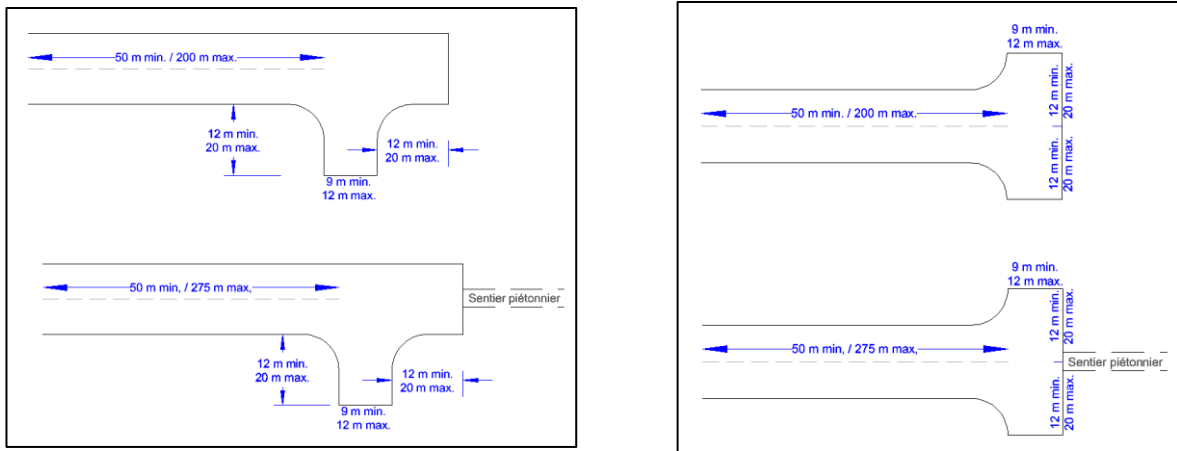


Figure 3.11 Voie de rebroussement

42. Rue en tête de pipe

La longueur maximale d'une rue se terminant en tête de pipe est de 230,0 m.

Le parcours d'une rue en tête de pipe, à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850,0 m. De plus, un sentier piétonnier, servant à la fois de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine.

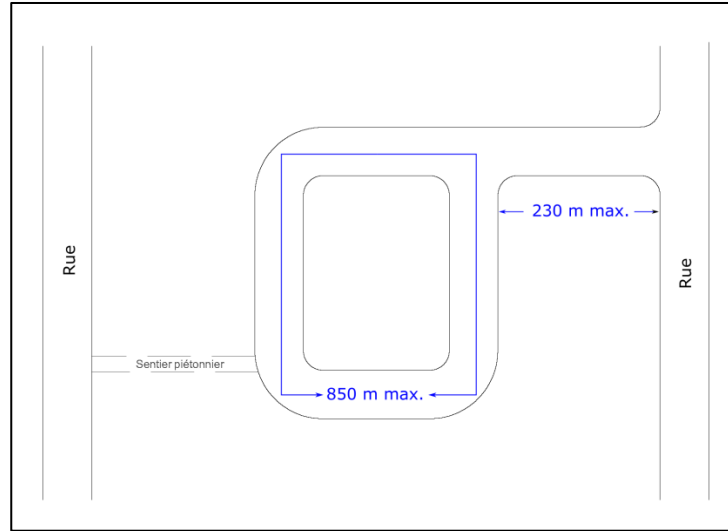


Figure 3.12 Rue en tête de pipe

43. Rue en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les 2 intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

Section 2 Dispositions relatives aux lots

44. Orientation des lots

Toute ligne latérale de lot doit être perpendiculaire à la ligne de rue.

Toutefois, et seulement dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser une superficie de terrain, de dégager une perspective ou aux fins d'économie d'énergie, une ligne latérale pourra être oblique par rapport à une ligne de rue à un angle minimal de 70° et maximal de 110°. En aucun cas, cette exception ne peut être justifiée uniquement par le fait qu'une ligne séparatrice d'un lot originaire est elle-même oblique par rapport à la ligne de rue.

45. Dimensions et superficies minimales d'un lot

Les dimensions (largeur et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites aux grilles des spécifications annexées au Règlement de zonage en vigueur.

En l'absence de largeur et de superficie minimales aux grilles des spécifications, les tableaux suivants prescrivent la largeur et la superficie minimales pour un lot partiellement desservi, non desservi ou desservi.

Tableau 3.3 Dimensions et superficies minimales d'un lot partiellement desservi et non desservi

		Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot non desservi (sans aqueduc et égout)
Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain (plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac)	Superficie	1 500,0 m ²	3 000,0 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant ⁽¹⁾	25,0 m	50,0 m
	Profondeur	-	-
Lot non riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac)	Superficie	2 000,0 m ²	4 000,0 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant ⁽¹⁾	25,0 m ⁽³⁾	50,0 m ⁽³⁾
	Profondeur	-	-
Lot riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac)	Superficie	2 000,0 m ²	4 000,0 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant ⁽¹⁾	30,0 m ⁽³⁾	50,0 m ⁽³⁾
	Profondeur ⁽²⁾⁽³⁾	75,0 m ⁽⁴⁾	75,0 m ⁽⁴⁾
Notes :			
(1) Les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45,0° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66,0 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée.			
(2) Dans le cas de lots riverains, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.			
(3) Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots partiellement desservis ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.			
(4) La profondeur minimale requise du terrain peut être réduite à 30,0 m dans les cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 13 avril 1983.			

Tableau 3.4 Dimensions et superficies minimales d'un lot desservi

Classe ou groupe d'usages	Largeur minimale ⁽²⁾	Profondeur minimale ^{(1) (2)}	Superficie minimale
Habitation unifamiliale isolée	20,0 m	30,0 m	600,0 m ²
Habitation unifamiliale jumelée	12,5 m	30,0 m	375,0 m ²
Habitation unifamiliale en rangée	5,5 m	30,0 m	165,0 m ²
Habitation bifamiliale et trifamiliale	25,0 m	30,0 m	750,0 m ²
Habitation multifamiliale de 4 logements	25,0 m	30,0 m	750,0 m ²
Habitation multifamiliale de plus de 4 logements	25,0 m	30,0 m	150,0 m ² / log. avec un minimum de 750,0 m ²
Maison mobile et maison unimodulaire	15,0 m	30,0 m	450,0 m ²
Commercial	25,0 m	35,0 m	875,0 m ²
Industriel	35,0 m	60,0 m	2 100,0 m ²
Publique et communautaire	25,0 m	35,0 m	875,0 m ²

Notes :

(1) Dans le cas d'un lot adjacent à un lac ou à un cours d'eau, la profondeur minimale doit être de 45,0 m.

(2) Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

46. Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

Nonobstant les dimensions minimales et maximales prévues à la grille des spécifications du Règlement de zonage en vigueur, la largeur d'un lot dans le cas d'un terrain d'angle peut être augmentée de 3,0 m.

47. Largeur d'un lot donnant sur un cercle de virage ou sur le côté extérieur d'une courbe de rue

Dans le cas d'un lot situé dans un cercle de virage ou sur le côté extérieur d'une courbe, la largeur minimale se mesurant entre les lignes latérales de ce lot peut être inférieure à la norme prévue au Règlement de zonage en vigueur, mais en aucun cas ne doit être inférieure à 9,0 m.

Malgré le premier alinéa, la largeur du terrain à la marge avant prescrite à la grille des spécifications pour la zone concernée doit être au moins égale à celle prescrite comme largeur minimale.

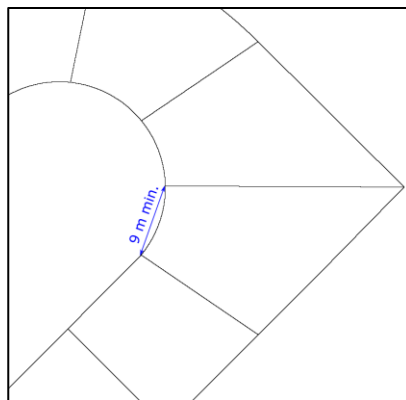


Figure 3.13 Lot donnant sur un cercle de virage

48. Profondeur d'un lot adjacent à une autoroute ou à une voie ferrée

Nonobstant toute autre disposition inconciliable, s'il est prévu une rangée de lots à bâtir entre une autoroute ou une voie ferrée, la profondeur minimale de ces lots ne pourra être inférieure à 45,0 m.

Dans le cas où la municipalité projette d'utiliser un lot le long d'une voie ferrée à des fins publiques, la profondeur minimale de ce lot est de 30,0 m.

49. Calcul de la profondeur minimale d'un lot

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

$$\text{Profondeur d'un lot} = (D1 + D2 + D3) / 3$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré à l'ensemble des suivantes.

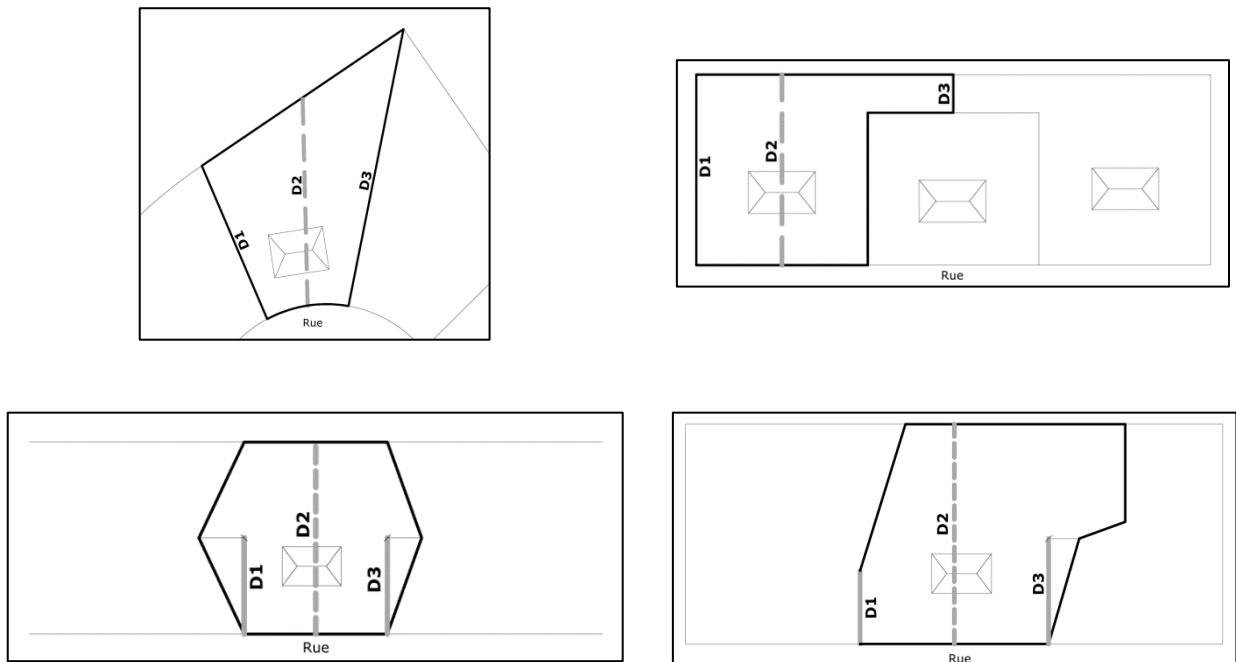


Figure 3.14 Calcul de la profondeur minimale d'un lot irrégulier

50. Largeur d'un îlot

La largeur de tout îlot est déterminée par les dispositions concernant les dimensions de lot contenues dans ce règlement.

Cette largeur doit, dans la mesure du possible, être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossées et ainsi éviter tout lot transversal.

51. Longueur d'un îlot

Lorsque cela est possible, la longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 120,0 m ni supérieure à 400,0 m. La longueur d'un îlot peut cependant être portée à 500,0 m s'il est prévu un sentier piéton, servant à la fois de voie de secours, situé au centre de l'îlot et reliant une rue voisine.

52. Exemptions 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 lot;
- 2° Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires;
- 3° Les opérations cadastrales 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 exigées au présent règlement;
- 5° Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitées par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* (R.L.R.Q., chapitre CCQ-1991) et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
- 6° Les opérations cadastrales servant à créer un lot à titre provisoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception provisoire est reconnue conforme que si la seconde opération intervient dans les six mois suivants la précédente et que les lots distincts résultants de l'opération finale sont tous conformes ou protégés par droit acquis. Un lot provisoire ne possède pas de droit à la construction.
- 7° Les opérations cadastrales autorisées en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., chapitre A-19.1);

53. Agrandissement d'un lot ou d'un terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles en zone agricole décrétée

Un lot ou un terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles en zone agricole décrétée peut être agrandi seulement dans l'un des cas suivants :

- 1° Lorsque la configuration du terrain rend impossible l'implantation d'une installation septique ou un ouvrage de captage d'eau conforme. L'agrandissement doit uniquement servir à l'implantation de ces équipements;
- 2° Lorsque l'agrandissement vise un usage commercial et industriel directement lié à l'agriculture. Le lot ou le terrain peut être agrandi d'un maximum de 50,0 % par rapport à la superficie initiale du terrain en date du 25 juillet 2017;
- 3° Lorsque l'agrandissement vise un usage dérogatoire protégé par droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (R.L.R.Q., chapitre p-41.1) afin de lui permettre de bénéficier de la superficie maximale permise pour les fins résidentielles (0,5 ha) et les fins commerciales, industrielles ou institutionnelles (1,0 ha) en référence à l'article 103 de la loi précitée.

54. Opération cadastrale dans les zones à dominance rurale « RU »

Dans les zones à dominance rurale « RU » identifiées au plan à l'annexe « A » du Règlement de zonage, il est autorisé de procéder à une opération cadastrale pour permettre la construction d'une résidence unifamiliale dans les cas suivants :

- 1° Lorsqu'un lot existant avant le 25 juillet 2017 ne respecte pas les exigences minimales de lotissement, il est permis d'y effectuer des opérations cadastrales afin de rendre le lot conforme;
- 2° Lorsque la présence d'une contrainte naturelle empêche la construction sur un lot existant avant le 25 juillet 2017, il est permis d'y effectuer des opérations cadastrales afin de rendre le lot conforme aux exigences minimales de lotissement;
- 3° Lorsqu'un bouclage de rue au réseau local ou l'aménagement d'un rond-point est réalisé, il est permis d'y effectuer des opérations cadastrales afin d'y permettre la construction résidentielle en bordure de ceux-ci exclusivement.

55. Morcellement à des fins résidentielles dans les zones à dominance agricole déstructurée (AD)

Dans les zones à dominance agricole déstructurée (AD), il est interdit de morceler un lot ou un terrain existant avant le 10 septembre 2010, pour permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée, lorsqu'apparaît un quadrillage correspondant à la condition « type 2 », selon la légende du plan à l'annexe « A » du Règlement de zonage. Le « type 2 » représente un îlot déstructuré sans morcellement.

Chapitre 4 Dispositions relatives aux droits acquis et aux lots dérogatoires

56. 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 le 13 avril 1983.

57. Permis autorisant une opération cadastrale

Une opération cadastrale à l'égard d'un lot dérogatoire est autorisée si toutes les exigences des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., chapitre A-19.1) sont respectées.

58. Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire

Une opération cadastrale pour agrandir ou modifier un lot dérogatoire, existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, à l'égard de ses dimensions et de sa superficie est autorisée si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° La modification ou l'agrandissement ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la largeur, la profondeur et/ou la superficie du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement;
- 2° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement;
- 3° 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 en vigueur, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Chapitre 5 Dispositions relatives à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

59. Application d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de la conception d'une opération cadastrale

Lors de la conception d'une opération cadastrale de plus d'un lot à bâtir, incluant ou non des tracés de voies de circulation, les dispositions des chapitres 2, 3 et 4 inclusivement du présent règlement sont assujetties au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Chapitre 6 Entrée en vigueur

60. Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.