

Règlement de lotissement numéro 440

Codification administrative

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Repentigny.

Seuls, le règlement de construction numéro 440 original, adopté le 14 juillet 2015 et modifié par procès-verbal ainsi que les règlements le modifiant ont force de loi.

Les règlements adoptés par la Ville de Repentigny peuvent être obtenus au Service des affaires juridiques et du Greffe au 435, boulevard Iberville, Repentigny ou par courriel greffe@ville.repentigny.qc.ca.

Ce document est une codification administrative du règlement de lotissement 440 adopté le 14 juillet 2015 et intégrant les règlements de modification suivants :

Règlement no.	Date d'adoption	Date entrée en vigueur	Éléments modifiés ou ajoutés



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

◆ NUMÉRO 440 ◆

Mise à jour :

Amendements :

Corrections par procès-verbaux: 19 mai 2016

◆ CHAPITRE 1 ◆ Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives	4
SECTION 1 : Dispositions déclaratoires.....	4
1. TITRE DU RÈGLEMENT	4
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	4
3. REMPLACEMENT	4
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	4
5. VALIDITÉ	4
6. LOIS ET RÈGLEMENTS	5
7. RENVOIS.....	5
8. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES.....	5
SECTION 2 : Dispositions interprétatives	5
9. TERMINOLOGIE	5
10. RÈGLES D'INTERPRÉTATION DU TEXTE	5
11. RÈGLES DE PRÉSÉANCE GÉNÉRALE	6
12. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES.....	6
13. UNITÉS DE MESURE	6
SECTION 3 : Dispositions administratives	6
14. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	6
15. DEVOIRS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	7
16. DEVOIRS ET OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE	7
17. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	7
18. INFRACTION CONTINUE.....	7
◆ CHAPITRE 2 ◆ Conditions préalables à une opération cadastrale	8
SECTION 1 : Dispositions générales	8
19. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT	8
20. CESSION DE VOIES PUBLIQUES DE CIRCULATION	8
21. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	8
22. COMPENSATION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	8
23. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....	9
SECTION 2 : Compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels..	9
24. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION	9
25. EXEMPTIONS	9
26. MODALITÉS DE COMPENSATION EXIGÉE.....	10
27. SUPERFICIE INCLUSE DANS LE CALCUL	11
28. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DE TERRAIN	11
◆ CHAPITRE 3 ◆ Dispositions relatives aux voies de circulation.....	12
SECTION 1 : Dispositions générales	12
29. DOMAINE D'APPLICATION.....	12
30. INTERDICTION D'AMÉNAGER DE NOUVELLES RUES (PRIVÉE OU PUBLIQUE).....	12
SECTION 2 : Conception des rues.....	12
31. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	12
32. CATÉGORIES DE RUE	12
33. PRINCIPES DE BASE	13
SECTION 3 : Conception des îlots	15
34. ORIENTATION D'UN ÎLOT	15
35. LONGUEUR D'UN ÎLOT.....	15

36.	LARGEUR D'UN ÎLOT	16
◆ CHAPITRE 4 ◆ Dispositions relatives aux terrains et aux lots		17
SECTION 1 : Dispositions générales		17
37.	GÉNÉRALITÉ.....	17
SECTION 2 : Normes minimales de lotissement et règles d'assouplissement.....		17
38.	ORIENTATION ET ACCÈS D'UN TERRAIN OU D'UN LOT	17
39.	TERRAIN IRRÉGULIER.....	17
40.	TERRAIN DONNANT SUR UN COIN DE RUE OU UNE COURBE DE RUE	18
SECTION 3 : Dispositions spécifiques aux terrains non desservis.....		19
41.	TERRAIN NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI.....	19
42.	OPÉRATION CADASTRALE NON SOUMISE À CERTAINES NORMES MINIMALES	20
SECTION 4 : Dispositions relatives aux opérations cadastrales en zone agricole.....		21
43.	LOTISSEMENT ET ALIÉNATION D'UN LOT BÉNÉFICIAIRE DE DROITS ACQUIS RÉSIDENTIELS SITUÉ EN ZONE AGRICOLE, MAIS À L'EXTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS DE LADITE ZONE AGRICOLE ET PARTIELLEMENT DESSERVIE PAR UN SERVICE PUBLIC D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	21
44.	LOTISSEMENT ET ALIÉNATION D'UN LOT BÉNÉFICIAIRE DE DROITS ACQUIS RÉSIDENTIELS SITUÉS EN ZONE AGRICOLE, MAIS À L'EXTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS DE LADITE ZONE AGRICOLE ET DESSERVIE PAR UN SERVICE PUBLIC D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	21
SECTION 5 : Restrictions relatives aux opérations cadastrales		21
45.	RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME.....	21
46.	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	22
◆ CHAPITRE 5 ◆ Dispositions relatives aux droits acquis.....		24
47.	DÉFINITION D'UN TERRAIN OU LOT DÉROGATOIRE.....	24
48.	TERRAIN OU LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	24
49.	MODIFICATION D'UN TERRAIN OU LOT DÉROGATOIRE	24
◆ CHAPITRE 6 ◆ Dispositions finales		25
50.	ENTRÉE EN VIGUEUR	25

◆ CHAPITRE 1 ◆

Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « *Règlement de lotissement* ».

2. Territoire assujéti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Repentigny.

3. Remplacement

Le règlement abroge et remplace le « *Règlement de lotissement* » portant le numéro 67 ».

4. Domaine d'application

Toute opération cadastrale doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception des cas suivants :

1. Une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisé d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (RLRQ., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain;
2. D'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification aux dimensions d'un lot existant ne résulte de l'opération cadastrale.

5. Validité

Le conseil adopte le règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce si un chapitre, une

section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est invalidé par un tribunal, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

6. Lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

7. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

8. Tableaux, graphiques et symboles

Tout tableau, tout graphique, tout symbole, et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y est contenu ou auquel il fait référence fait partie intégrante du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

9. Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui est attribuée au chapitre 17 du *Règlement de zonage* en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut se référer au sens commun défini au dictionnaire.

10. Règles d'interprétation du texte

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

1. Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
2. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
3. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

4. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
5. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

11. Règles de préséance générale

Dans le règlement à moins d'indications contraires, les règles de préséance suivante s'appliquent :

1. En cas d'incompatibilité entre le texte et le titre, le texte prévaut;
2. En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression tel un tableau, le texte prévaut;
3. En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;
4. En cas d'incompatibilité les grilles de spécifications et le texte, les grilles prévalent.

12. Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

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

13. Unités de mesure

Toute mesure employée dans le règlement est exprimée en unité du Système international d'unités (SI).

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

14. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, agissant à titre d'autorité compétente, conformément aux dispositions du *Règlement sur l'application de l'administration des règlements d'urbanisme* no 441

15. Devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont ceux définis au *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme* no 441.

16. Devoirs et obligations d'un propriétaire

Les pouvoirs et devoirs d'un propriétaire sont ceux définis au *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme* no. 441.

17. 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 l'application et l'administration des règlements d'urbanisme* no. 441.

18. Infraction continue

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Ville, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement, n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

◆ CHAPITRE 2 ◆

Conditions préalables à
une opération cadastrale

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

19. Conformité au règlement

Sous réserve de l'article 4 un plan relatif à une opération cadastrale ne peut être approuvé si cette opération contrevient à une disposition du présent règlement ou à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce et aux lois.

20. Cession de voies publiques de circulation

Comme conditions préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, lorsque des voies publiques de circulation sont prévues, l'entente visant à permettre la réalisation d'un projet de développement immobilier nécessitant la construction d'infrastructures et, le cas échéant d'équipements municipaux, en vertu *Règlement concernant les ententes sur la réalisation de travaux municipaux relatifs aux infrastructures dans le cadre de l'émission de permis de lotissement ou de construction* et ses amendements en vigueur, doit être signée par les deux parties impliquées aux conditions convenues par ce règlement.

21. Servitudes de services publics

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante.

22. Compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Sous réserve de l'article 25 le propriétaire doit remplir les exigences de la section 3 relatives à la compensation aux fins de parcs, terrain de jeux et espaces naturels préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

23. Paiement des taxes municipales

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

SECTION 2 : COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

24. Obligation de fournir une compensation

Sous réserve de l'article 25, une compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels est exigée dans les cas suivants :

1. Une demande de permis de lotissement visant l'approbation d'une opération cadastrale;
2. Une demande de permis de construction relative à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain 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, mais qui, sans cette rénovation cadastrale, aurait occasionné une compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Correction par procès verbal, le 19-05-2016

25. Exemptions

L'article 24 ne s'applique pas à l'approbation d'un permis de lotissement dans les cas suivants:

1. Une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
3. Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas de nouveau lot conforme à bâtir;
4. L'identification cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de parcs, terrain de jeux, espaces verts, service d'utilité publique où un usage d'utilité publique définit au chapitre 3 du *Règlement de zonage*;
5. Le propriétaire du terrain ou son mandataire faisant l'objet de l'opération cadastrale est la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada ou paragouvernementale, ou le site fait l'objet d'une acquisition par la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada;
6. L'opération cadastrale est nécessaire suite à une expropriation;

7. L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels a déjà été effectuée antérieurement conformément au *Règlement de lotissement* alors en vigueur ou dans le cadre d'un projet de redéveloppement tel que défini au *Règlement de zonage* alors en vigueur;
8. L'identification cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé exclusivement pour un usage de la classe « culture » ou « élevage » du groupe agricole (A) selon les définitions du chapitre 17 du *Règlement de zonage* en vigueur.

L'obligation de fournir une compensation ne s'applique pas lorsqu'une entente a été conclue entre le propriétaire et la Ville quant à la construction d'un immeuble faisant l'objet d'un programme de subvention administré par la Société d'habitation du Québec.

Aux fins du présent article, il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un paiement d'une somme compensatoire.

26. Modalités de compensation exigée

Le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix de la Ville, remplir une des obligations suivantes :

1. Céder gratuitement ou s'engager à céder à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil ou C.E. convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
2. Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par l'opération cadastrale;
3. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie du terrain qui, de l'avis du Conseil ou C.E., convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Ville un montant en argent. La somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit correspondre à 10 % de la valeur du terrain visé par l'opération cadastrale.

Dans les cas visés aux paragraphes 1) et 3) du premier alinéa, l'engagement à céder le terrain doit faire l'objet d'une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville.

Dans les cas visés aux paragraphes 1) et 3) du premier alinéa, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain, porte sur un terrain autre que le terrain visé par l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prévaut sur toute règle de calcul établie par le présent article.

27. Superficie incluse dans le calcul

Est incluse dans le calcul de la superficie ou la valeur de terrain visé par une opération cadastrale, au sens de l'article 24, toute partie de terrain destinée à être cédée à la Ville y compris l'assiette de toute voie publique de circulation.

Doit être soustrait du terrain compris dans le plan, la superficie de terrain dans une zone « Habitation » ou « Agricole », auxquelles on attribut un numéro de lot distinct, sauf si cette partie de terrain a une superficie inférieure à 5 000 m².

28. Établissement de la valeur de terrain

Pour l'application des paragraphes 2) et 3) du premier alinéa de l'article 26, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, soit la date de réception de la demande de permis de lotissement par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1. Lorsque, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ., c. F-2.1);
2. Lorsque, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne constitue pas une unité ou une partie d'unité telle qu'énoncé au paragraphe 1 du présent article, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

◆ CHAPITRE 3 ◆

Dispositions relatives aux voies
de circulation

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

29. Domaine d'application

Le présent chapitre d'applique à toute voie de circulation (rue) destinée à être publique et montrée sur le plan d'une opération cadastrale annexé à une demande de permis de lotissement et soumise pour approbation.

30. Interdiction d'aménager de nouvelles rues (privée ou publique)

Aucune nouvelle rue ne peut être aménagée à l'intérieur des zones de type « Agricole », « Agroforestière », « Conservation-nature » et « Conservation-riveraine ».

Malgré le premier alinéa, l'opération cadastrale est cependant autorisée aux fins de raccordement entre deux rues existantes au 2 mai 2001 et se terminant en cul-de-sac. Dans le cas d'un raccordement de telles rues, les nouvelles rues créées doivent respecter une longueur de 100 mètres maximum.

SECTION 2 : CONCEPTION DES RUES

31. Dispositions générales

Les normes de référence spécifiées à la présente section doivent être respectées tout en tenant compte des particularités, s'il y a lieu, notamment quant au prolongement de rues existantes.

32. Catégories de rue

Les rues sont hiérarchisées selon les trois catégories suivantes :

Locale (îlot ou cul-de-sac) : Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

La rue en impasse (cul-de-sac) peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

La rue en impasse doit avoir un maximum de 250 mètres. De plus, elle doit se terminer par un cercle dont le rayon minimal est fixé à 15 mètres. Cependant, une rue en impasse peut être d'une longueur supérieure à 250 mètres si un sentier ayant une largeur minimale de 4 mètres permet d'accéder à une autre rue.

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise pavée destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 9 mètres.

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant le même rayon minimal 15 mètres.

Collectrice :

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui de rues locales.

Artère :

Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Ville vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

33. Principes de base

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants :

1. La nature du sol doit être analysée et évaluée dans la conception des tracés de rues.

Dans la mesure du possible, le tracé des rues doit éviter les boisés existants, les alignements d'arbres, les milieux humides, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général tout terrain qui n'offre pas une épaisseur

suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

2. L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues.

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent).

3. Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire.

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.). Il faut aussi éviter les labyrinthes et les rues non bouclées.

4. Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées.

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues au paragraphe suivant.

5. Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère), les aménagements en bordure (ex. : trottoir, terre-plein, bande cyclable, etc.), la présence d'un égout pluvial ou d'un fossé, un alignement d'arbres, etc.

Il faut éviter les rues pavées trop larges, sans aménagement aux abords et sans arbre. Le coût d'entretien des nouvelles rues doit être considéré aussi, sans toutefois affecter le niveau de fonctionnalité et de sécurité.

À titre de référence, le tableau 33.1 identifie les largeurs minimales d'emprises selon le type de rue.

Tableau 33.1

TYPE DE RUE	LARGEUR MINIMALE D'EMPRISE (M)
LOCALE	15
COLLECTRICE	20
ARTÈRE	25

6. Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires.

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90°. Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 25°, sans jamais être inférieur à 65°. L'angle 90° avec la variante de 25° doit être respecté sur une longueur minimale

de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres.

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est généralement fixé comme suit :

TYPE DE RUE	LOCALE	COLLECTRICE	ARTÈRE
LOCALE ⁽¹⁾	6 M	6 M	6 M
COLLECTRICE ⁽¹⁾	6 M	10 M	12 M
ARTÈRE ⁽¹⁾	6 M	12 M	12 M

⁽¹⁾ Une rue localisée dans une zone ayant comme groupe d'appellation « C5 » doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 mètres.

Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Soit qu'on aménage une intersection en croix ou qu'on les distance d'environ 50 mètres minimum les unes des autres. La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue, ou leur prolongement, les plus rapprochées.

Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées. À titre de référence, toute intersection avec une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60 mètres; toute intersection avec une rue de moins de 20 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 40 mètres.

SECTION 3 : CONCEPTION DES ÎLOTS

34. Orientation d'un îlot

Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie. De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics.

L'orientation d'un îlot adjacent à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, de manière à réduire au minimum le nombre de carrefours sur cette voie.

35. Longueur d'un îlot

Sous réserve de dispositions particulières, une rue locale ne doit jamais avoir un segment de plus de 425 mètres de long sans qu'il y ait une rue ou un passage piétonnier d'une largeur minimale de trois mètres assurant un accès direct à une rue voisine.

Malgré les dispositions du premier alinéa, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à :

1. 1 100 mètres lorsque l'îlot est adjacent à des zones communautaires situées le long du chemin de fer;
2. 600 mètres lorsqu'un îlot est adjacent à un gazoduc.

Dans l'un ou l'autre des cas identifiés au deuxième alinéa, un passage piétonnier d'une largeur minimale de trois mètres doit être prévu de façon à permettre un accès à une rue voisine.

36. Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot mesurée entre deux rues doit être suffisante pour permettre la création de terrains à construire adjacents par leur ligne arrière afin d'éviter la création de terrains transversaux.

◆ CHAPITRE 4 ◆

Dispositions relatives aux terrains
et aux lots**SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

37. Généralité

À moins d'indications contraires, les prescriptions à respecter quant aux dimensions minimales (superficie, largeur, profondeur) de tout terrain exigées dans ce règlement sont présentées pour chaque zone à la grille des spécifications, constituant l'annexe « B » du *Règlement de zonage* en vigueur, à l'item lotissement.

Dans le cas où la superficie ou les dimensions minimales prescrites diffèrent entre la grille des spécifications du *Règlement de zonage* et les tableaux du présent chapitre, l'exigence la plus sévère s'applique.

SECTION 2 : NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT ET RÈGLES D'ASSOUPLISSEMENT

38. Orientation et accès d'un terrain ou d'un lot

Les lignes latérales d'un terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Elles doivent être rectilignes et de forme régulière. Cependant, pour un terrain situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une rue courbe, ses lignes doivent tendre vers une perpendiculaire par rapport à la ligne de rue.

Tout terrain doit avoir un accès direct à la voie publique.

39. Terrain irrégulier

Aux fins de l'application des exigences minimales relatives à la largeur et à la profondeur d'un terrain, tout terrain irrégulier faisant l'objet d'une demande de permis de lotissement doit pouvoir inclure un rectangle, respectant les dimensions minimales de largeur et de profondeur d'un terrain tel que prescrit à la grille des spécifications de la zone concernée.

À moins d'indications contraires, la largeur minimale prescrite doit s'exercer à partir de la ligne de rue. Ainsi, le plus petit côté du rectangle défini au premier paragraphe du présent article doit toucher à la ligne de lot avant.

Dans le cas d'un terrain riverain, la largeur minimale doit être conforme à la profondeur minimale de terrain prescrite.

Correction par procès verbal, le 19-05-2016

40. Terrain donnant sur un coin de rue ou une courbe de rue

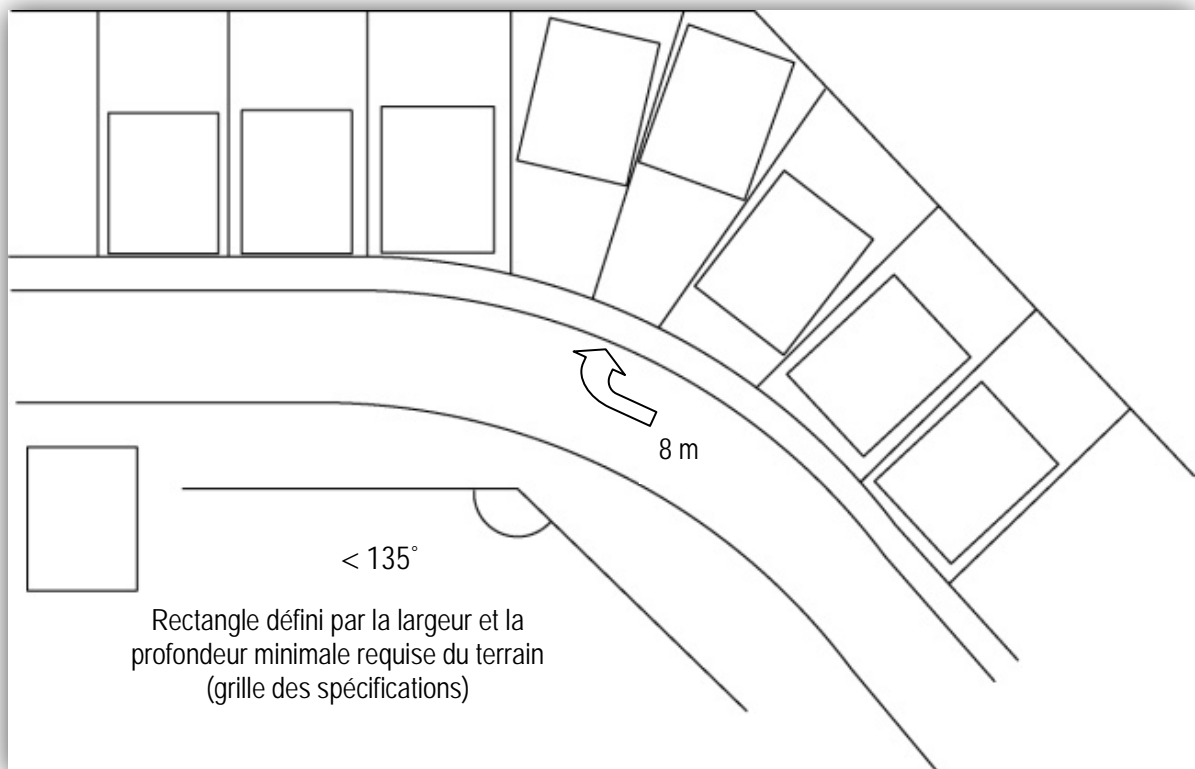
La largeur de tout terrain au niveau de la ligne de rue, donnant sur la ligne extérieure d'une courbe d'une rue dont la ligne décrit un axe sous-tendu par un angle inférieur à 135° , peut être réduite de 33 % du minimum prescrit à la grille des spécifications. Cependant, la longueur de la ligne passant par les deux points de rencontre des lignes latérales avec la ligne de rue ne peut pas être moindre que huit mètres et le rectangle défini à l'article 39 (terrain irrégulier) doit pouvoir être inséré dans le lot ou terrain dans le sens et à l'endroit où la largeur de terrain minimale prescrite est respectée (Voir croquis 40.1).

Dans le cas d'un terrain donnant sur plus d'une rue, la superficie minimale d'un terrain ainsi que la largeur minimale tel que prescrit à la grille des spécifications peuvent être réduites respectivement de 100 m^2 pour la superficie et de trois mètres pour la largeur, par rapport à la règle prescrite.

Dans le cas d'un terrain donnant sur plus d'une rue, la façade principale du terrain doit être orientée sur le plus petit côté du rectangle. Dans le cas où la largeur de terrain respecte la profondeur minimale de terrain prescrite, la façade principale du terrain peut être orientée dans l'un ou l'autre des côtés adjacents à la rue.

Dans le cas d'un terrain de coin ou lorsque la courbe d'une rue décrit un axe sous-tendu par un angle supérieur à 135° , le rectangle peut-être réduit de 10 % par rapport au minimum prescrit à la grille des spécifications.

Croquis 40.1 Terrains sur une ligne extérieure d'une courbe



SECTION 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX TERRAINS NON DESSERVIS

41. Terrain non desservi ou partiellement desservi

Dans toutes les zones, un terrain ou un lot non desservi ou partiellement desservi doit respecter les normes minimales suivantes :

La mise en commun d'un puits d'alimentation individuel ou une installation septique ne permet pas une réduction des normes minimales apparaissant aux tableaux 41.1 et 41.2.

Tableau 41.1 – Dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur d'un corridor riverain (les normes qui suivent s'appliquent aux terrains dont plus de 50 % de la superficie se trouve à l'intérieur du corridor riverain)

LOCALISATION ET TYPES DE SERVICE	SUPERFICIE MINIMALE (M ²)	LARGEUR MINIMALE SUR LA LIGNE AVANT (M) ⁽¹⁾	PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (M) ^{(2) (4)}	DISTANCE ENTRE UNE ROUTE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC (M) ⁽²⁾
TERRAIN RIVERAIN NON DESSERVI ^(A)	4 000	50	75	75 ⁽⁵⁾
TERRAIN NON RIVERAIN NON DESSERVI ^(A)	4 000	50	60	--
TERRAIN RIVERAIN PARTIELLEMENT DESSERVI ^(B)	2 000	30	75 ⁽³⁾	75 ⁽⁵⁾
TERRAIN NON RIVERAIN PARTIELLEMENT DESSERVI ^(B)	2 000	25	45	--
TERRAIN RIVERAIN DESSERVI ^(C)	--	--	45 ⁽⁵⁾	45 ⁽⁵⁾
TERRAIN NON RIVERAIN DESSERVI ^(C)	--	--	--	--

^(A) Terrain non desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire.

^(B) Terrain non desservi soit par l'aqueduc ou par l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics et doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou du permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ., c. Q-2).

^(C) Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics et doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou du permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ., c. Q-2).

⁽¹⁾ Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est égal ou inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. De même, les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à l'arrière équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit être respectée.

⁽²⁾ Dans le cas de terrains 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⁾ En l'absence d'une rue ou d'une route, la profondeur est fixée à 75 m et la largeur peut être réduite sous les 30 m en respectant la superficie minimale exigée.

⁽⁴⁾ La profondeur minimale requise du terrain peut être réduite à 27 m dans le cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, à la condition que les exigences de superficie et de la largeur soient respectées.

⁽⁵⁾ La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route 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 m. La

distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 m et si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce jusqu'à une distance de 20 m.

Tableau 41.2 – Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur d'un corridor riverain

TYPE DE SERVICE	SUPERFICIE MINIMALE (M ²)	LARGEUR MINIMALE SUR LA LIGNE AVANT (M) ⁽¹⁾	PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (M) ⁽²⁾
TERRAIN NON DESSERVI ^(A)	3 000	50	45
TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI ^(B)	1 500 ⁽³⁾	25	45
TERRAIN DESSERVI ^(C)	--	--	--

(A) Terrain non desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire.

(B) Terrain non desservi soit par l'aqueduc ou par l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics et doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou du permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

(C) Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout de type sanitaire. Ces réseaux peuvent être privés ou publics et doivent avoir fait l'objet d'une autorisation ou du permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

(1) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est égal ou inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit être respectée. De même, les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à l'arrière équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite.

(2) La profondeur minimale requise du terrain peut être réduite à 27 m dans le cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, à la condition que les exigences de superficie et de la largeur soient respectées.

(3) En zone agricole décrétée, les terrains partiellement desservis, créés en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA et destinés à recevoir une résidence dans les seuls cas prévus au second alinéa de l'article 485 du règlement de zonage numéro 438, doivent avoir une superficie minimale de 2 000 m².

42. Opération cadastrale non soumise à certaines normes minimales

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ou d'un terrain ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Pour implanter un équipement, une infrastructure, une construction ou un ouvrage destinés à des fins d'utilité publique, pour un usage visé au chapitre 3 du *Règlement de zonage* lorsque l'usage ne nécessite pas de système d'approvisionnement en eau ni d'évacuation des eaux usées et dans la mesure où un bâtiment n'abrite que des équipements;
2. Pour permettre une identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas de nouveau lot conforme à bâtir, lorsque l'opération cadastrale sera suivie d'une seconde opération cadastrale visant l'immatriculation d'un terrain construit.

SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES EN ZONE AGRICOLE

43. Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situé en zone agricole, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et partiellement desservi par un service public d'aqueduc et d'égout

Le présent article s'applique à tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles* (RLRQ., c. P-41-1), situé à l'extérieur des îlots déstructurés tel qu'identifié au chapitre 13 du *Règlement de zonage*, et partiellement desservi par un service public d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel ne sont valides que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit 5 000 m². Les dimensions et la superficie minimale de terrain doivent respecter les exigences de l'article 37.

44. Lotissement et aliénation d'un lot bénéficiant de droits acquis résidentiels situés en zone agricole, mais à l'extérieur des îlots déstructurés de ladite zone agricole et desservi par un service public d'aqueduc et d'égout

Le présent article s'applique à tout lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel valide en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles* (RLRQ., c. P-41-1), situé à l'extérieur des îlots déstructurés tel qu'identifié au chapitre 13 du *Règlement de zonage*, et desservi par un service public d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Le lotissement et l'aliénation d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel ne sont valides que sur la superficie maximale bénéficiant de tels droits, soit 5 000 m². Les dimensions et la superficie minimale de terrain doivent respecter les exigences de l'article 37.

SECTION 5 : RESTRICTIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

45. Résidu de terrain ou construction non conforme

Une opération cadastrale ne peut être approuvée si elle produit l'un des effets suivants :

1. Elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
2. Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement à l'exception des dispositions prévues à l'article 42;
3. Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;

4. Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de construction* en vigueur.

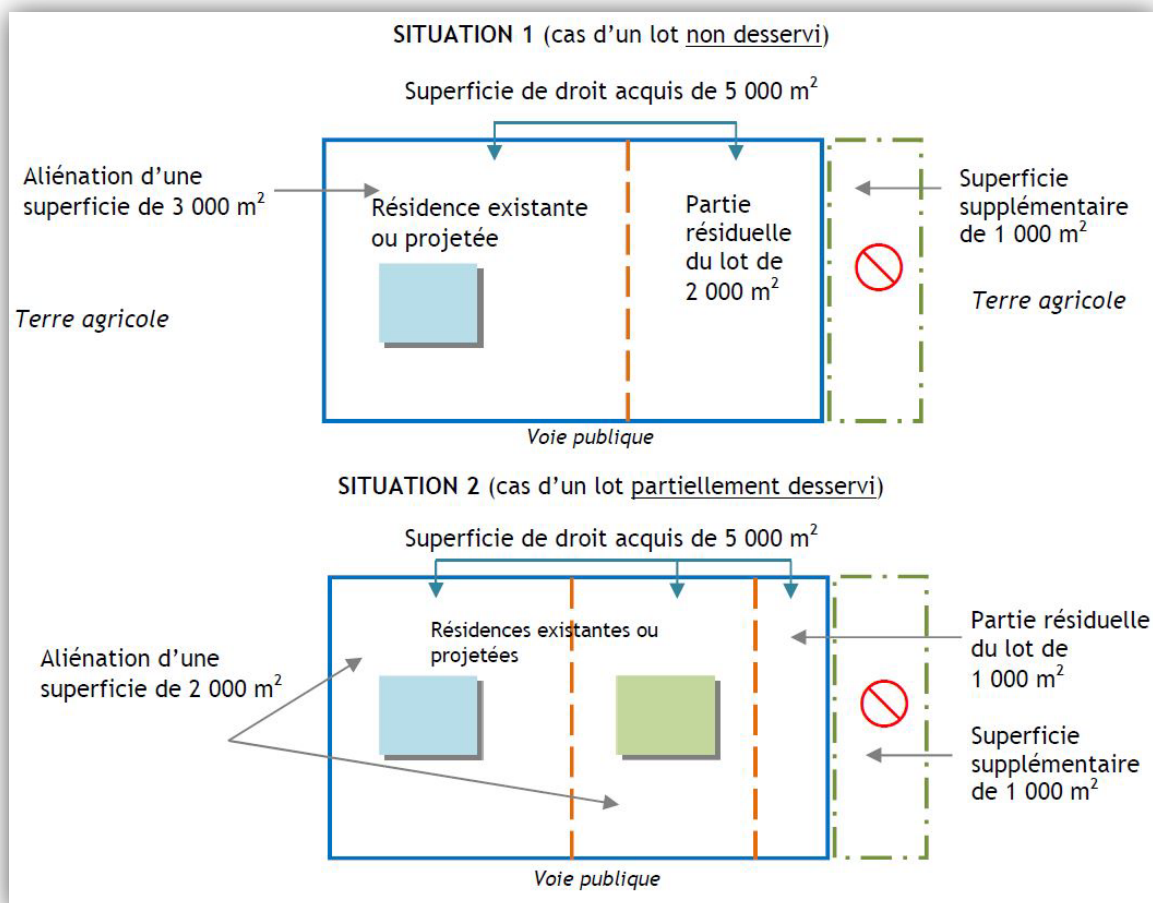
Correction par procès verbal, le 19-05-2016

46. Opération cadastrale prohibée

Une opération cadastrale est prohibée dans les cas suivants :

1. Lorsque les normes de dimensions recommandées ou les principes de conception de base spécifiés au chapitre 3 relativement aux rues, sentiers et îlots ne sont pas respectés;
2. Lorsqu'elle a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une rue, d'un sentier, d'une construction, d'un usage ou d'un terrain;
3. Lorsqu'elle a pour effet de créer un lot transversal sauf si le terrain bénéficie de droits acquis;
4. Lorsqu'elle a pour but un lotissement ou une aliénation d'une partie d'un lot bénéficiant d'un droit acquis résidentiel en zone agricole dans le but d'effectuer une seconde demande par un ajout d'une superficie supplémentaire de 1000 m² contigus à la partie résiduelle du lot bénéficiant de droit acquis en vue d'implanter une seconde résidence sur ladite superficie de droits acquis;

GRAPHIQUE 46.1



5. Lorsque l'opération vise un terrain situé dans une zone sujette à des mouvements de terrain identifiée au règlement de zonage en vigueur, et destiné à recevoir un usage avec ou sans bâtiment principal.

Est exclue de l'application du 1^{er} paragraphe du 1^{er} alinéa, les opérations cadastrales visant une rue ou un sentier existant à l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne rencontre pas les dimensions prescrites.

Sont exclus de l'application du paragraphe 5 du 1^{er} alinéa, les opérations cadastrales visant un projet conforme aux conditions édictées à la sous-section 1.2 du chapitre 2 à l'article 41 intitulé « Contenu obligatoire d'une expertise géotechnique – Zone sujette à des mouvements de terrain » du chapitre 2 du *Règlement relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme*.

◆ CHAPITRE 5 ◆

Dispositions relatives aux droits acquis

47. Définition d'un terrain ou lot dérogatoire

Un terrain ou un lot ou dérogatoire est un terrain ou un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes à une disposition du présent règlement.

48. Terrain ou lot dérogatoire protégé par droits acquis

Un terrain ou un lot dérogatoire est protégé par droits acquis, si au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

49. Modification d'un terrain ou lot dérogatoire

Une modification d'un terrain ou d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie est autorisée dans la mesure où cette modification n'a pas pour effet de rendre non conformes l'une des dimensions et la superficie du terrain ou du lot ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du lot.

Un terrain ou un lot dérogatoire peut être agrandi si cette modification a pour effet de diminuer son caractère dérogatoire.

◆ CHAPITRE 6 ◆

Dispositions finales

50. Entrée en vigueur

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

Chantal Deschamps

MME CHANTAL DESCHAMPS, PH. D.

MAIRESSE

Louis-André Garceau

M. LOUIS-ANDRÉ GARCEAU, AVOCAT

GREFFIER

Adopté à une séance du conseil

tenue le 14 juillet 2015.