



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 116-1

18 juin 2009



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 116-1

TABLE DES MATIÈRES

18 juin 2009



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

- Section 1 : Dispositions déclaratoires
- Section 2 : Dispositions administratives
- Section 3 : Dispositions interprétatives

Chapitre 2 Conditions préalables à une opération cadastrale

- Section 1 : Dispositions générales
- Section 2 : Dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

Chapitre 3 Dispositions particulières aux rues et aux lots

- Section 1: Dispositions applicables aux rues
- Section 2 : Dispositions applicables aux lots

Chapitre 4 : Dispositions relatives aux droits acquis

- Section 1 : Dispositions générales

Chapitre 5 : Dispositions finales

- Section 1 : Entrée en vigueur



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 116-1

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

18 juin 2009



CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions déclaratoires

- 1.1 : Titre du règlement
- 1.2 : Remplacement
- 1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti
- 1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois
- 1.5 : Adoption partie par partie

Section 2 : Dispositions administratives

- 2.1 : Administration et application du règlement
- 2.2 : Fonctionnaire désigné
- 2.3 : Permis de lotissement
- 2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Section 3 : Dispositions interprétatives

- 3.1 : Interprétation des dispositions
- 3.2 : Terminologie

Section 1 : Dispositions déclaratoires

1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement de la Ville de Sutton* ».

1.2 : Remplacement

- a) Le présent règlement remplace le règlement de l'ancien canton de Sutton portant le numéro 462-1 intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, et le règlement de l'ancienne Ville de Sutton portant le numéro 406 intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur;
- b) Ce remplacement n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs remplacés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait aux règlements 462-1 et 406, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, ce remplacement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sutton.

1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.



CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Sutton déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, 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'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou l'une de ses dispositions s'en trouverait altéré ou modifié.



CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 2 : Dispositions administratives

2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné, nommé par résolution du Conseil municipal.

2.2 : Fonctionnaire désigné

La ou les personne(s) désignée(s) à l'article 2.1 sont identifiée(s) au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ». Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

2.3 : Permis de lotissement

- a) Toute opération cadastrale, incluant ou non des rues, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement;
- b) Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

Section 3 : Dispositions interprétatives

3.1 : Interprétation des dispositions

- a) Lorsque deux (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 :
- la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - la disposition la plus exigeante prévaut.
- b) À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
 - l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
 - le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association.
- c) La table des matières et le titre des chapitres, des sections 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 titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- d) Les plans, annexes, tableaux, grilles des spécifications, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- e) En cas de contradiction entre un tableau ou un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent;
- f) En cas de contradiction entre la « Grille des spécifications » faisant partie du *Règlement de zonage* et le texte du présent règlement, quant à la superficie et à la dimension des lots, la « Grille des spécifications » prévaut.

3.2 : 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 de zonage*.



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 116-1

CHAPITRE 2 :

Conditions préalables à une opération cadastrale

18 juin 2009

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions générales

- 1.1 : Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels
- 1.2 : Paiement des taxes municipales
- 1.3 : Opérations cadastrales en zone agricole permanente
- 1.4 : Dispositions particulières relatives aux plans image et aux plans d'ensemble (PAE et projet intégré) et aux opérations cadastrales
- 1.5 : Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale

Section 2 : Dispositions relatives à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux et d'espaces naturels

- 2.1 : Dispositions générales
- 2.2 : Opérations cadastrales non assujetties
- 2.3 : Règles de calcul
- 2.4 : Contrat notarié
- 2.5 : Registre
- 2.6 : Fonds spéciaux



CHAPITRE 2 :

Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 1 : Dispositions générales

1.1 : Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Une demande d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

1.2 : Paiement des taxes municipales

Pour que l'opération cadastrale soit approuvée, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

1.3 : Opérations cadastrales en zone agricole permanente

Une demande d'opération cadastrale relative à un lotissement situé en zone agricole permanente doit, pour être approuvée, être conforme aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Dans le cas où une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) doit être effectuée ou la déclaration invoquant le droit de procéder à une opération cadastrale sans l'autorisation de la CPTAQ, le requérant doit présenter ces documents lors de la demande d'opération cadastrale.

1.4 : Dispositions particulières relatives aux plan image et aux plans d'ensemble (PAE et projet intégré) et aux opérations cadastrales

- a) L'approbation d'un plan image ou d'un plan d'ensemble par adoption d'une résolution par le conseil municipal ne peut constituer pour la ville, une obligation d'accepter un plan d'opération cadastrale ou, la cession de constructions, de voies de circulation apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces voies de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles ou de fournir des services d'utilité publique.
- b) Toute opération cadastrale doit faire l'objet de l'obtention d'un permis émis conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.
- c) Le plan image, le plan d'ensemble ou l'opération cadastrale doit être réalisé en conformité avec le plan d'urbanisme de la ville et avec les dispositions du présent règlement.

- d) La divergence de certaines composantes du plan image, du plan d'ensemble ou de l'opération cadastrale par rapport au plan d'urbanisme est toutefois admissible dû au raffinement de la planification étant apportée à cette étape. Toutefois, ces ajustements doivent permettre l'atteinte de l'objectif général du plan d'urbanisme.

1.5 Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- 1° elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement;
- 2° une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus est assurée;
- 3° les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme;
- 4° les services d'utilités publiques requis si intégrés aux divers réseaux en place;
- 5° les sites et paysages d'intérêts sont mis en valeur ou protégés et certains espaces sont affectés à des fins de parcs, sentiers récréatifs ou espaces naturels;
- 6° le tracé des nouvelles subdivisions tient compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain, sauf s'il s'agit d'un lot en territoire rénové, qui ne soit lotissable sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimensions applicables.

Ces principes de conception d'un lotissement s'appliquent à tout projet d'Opération cadastrale, à un plan image ainsi qu'à un plan d'ensemble relatif à un projet intégré et à un plan d'aménagement d'ensemble.

Section 2 : Dispositions relatives à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.1 : Dispositions générales

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, l'approbation d'opération cadastrale est assujettie à l'une des trois conditions suivantes et ce, à la discrétion du Conseil :

- Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité un terrain équivalent à 10% de la superficie totale du site qui, de l'avis du Conseil municipal convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- Le propriétaire s'engage à verser à la municipalité une somme équivalente à 10% de la valeur du site ;
- Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité un terrain et verser une somme à la municipalité, le total de la valeur du terrain devant être cédé et la somme versée doit équivaloir à 10% de la valeur du site.

2.2 : Opérations cadastrales non assujetties

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relativement à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

- a) Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits;
- c) L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- d) L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- e) Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- f) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;

- g) L'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants;
- h) L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
- i) Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel ou tout autre usage sous l'égide de la Ville de Sutton.

2.3 : Règles de calcul

- a) 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 et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville;
- b) Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constituée, à la date visée au paragraphe a), une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur 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., ch. F-2.1)*;
- c) À défaut de rencontrer les conditions énumérés au paragraphe b), la valeur doit être établit, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
- d) Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, 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 cadre d'un projet par phase ou non.

2.4 : Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant incluant la description technique préparé par un arpenteur-géomètre.

2.5 : Registre

La Ville doit tenir un registre de comptabilité des versements en vertu de la présente section.

2.6 : Fonds spéciaux

- a) Toute somme versée en vertu de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain, font partie d'un fonds spécial;
- b) 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 Ville. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou le maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 116-1

CHAPITRE 3 :

Dispositions particulières aux rues et aux lots

18 juin 2009

TABLE DES MATIÈRES

Section 1: Dispositions applicables aux rues

- 1.1 : Dispositions générales
- 1.2 : Ouverture de rues publiques et privées
- 1.3 : Conformité des travaux
- 1.4 : Agencement et tracé des rues
- 1.5 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol
- 1.6 : Tracé des rues en fonction des boisés
- 1.7 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau
- 1.8 : Tracé des rues en fonction de la topographie
- 1.9 : Largeur des rues
- 1.10 : Pente des rues
- 1.11 : Angles d'intersection et visibilité
- 1.12 : Courbes de raccordement
- 1.13 : Rues en cul-de-sac

Section 2: Dispositions applicables aux lots

- 2.1 : Dimensions des lots
- 2.2 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement
- 2.3 : Orientation des lots
- 2.4 : Dimensions des lots situés à l'extérieur du corridor riverain
- 2.5 : Dimensions des lots situés à l'intérieur du corridor riverain
- 2.6 : Dimensions des lots situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation
- 2.7 : Méthode de calcul des pentes
- 2.8 : Profondeur des lots adjacents à un chemin de fer
- 2.9 : Lots irréguliers

Section 1 : Dispositions applicables aux rues

1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques et privées. Pour les fins du présent règlement, une allée d'accès (entrée de cour) de plus de soixante-quinze (75) mètres de longueur est considérée comme une rue privée. Il n'est pas considéré comme une rue privée si l'entrée de cour ne dessert qu'un (1) seul bâtiment résidentiel situé sur le même terrain;

116-1-1, art. 6

1.2 : Ouverture de rues publiques et privées

Toute nouvelle rue publique ou privée, ou prolongement d'une rue publique ou privée existant est interdit à l'extérieur des périmètres d'urbanisation¹.

1.3 : Conformité des travaux

Tous travaux impliquant la création ou la modification de rues publiques ou privées doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et du *Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux*. En cas de contradiction entre les deux (2) règlements, les dispositions du *Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux* ont préséance.

1.4 : Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter les circulations des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tel que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

1.5 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou autres caractéristiques du sol, pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.

¹ Ce type de travaux est soumis au Règlement sur les usages conditionnels présentement en vigueur.

1.6 : Tracé des rues en fonction des boisés

Le tracé des rues doit respecter les boisés, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés, dans la mesure du possible.

1.7 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau

- a) La distance minimale entre les limites de l'assiette d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de :
- Soixante-quinze (75) mètres dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout ;
 - Quarante-cinq (45) mètres dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout.
- b) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant, soit à un débarcadère, soit à un point ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

1.8 : Tracé des rues en fonction de la topographie

- a) Aucune rue ou voie de circulation ne peut être construite sur un terrain dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30% ;

116-1-1, art 3

- b) Dans le cas des rues situées à plus de 350 mètres d'altitude et situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, aucune rue ou voie de circulation ne peut être construite sur un terrain dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 20%.⁽¹⁾

116-1-1, art 4

116-1-1, art 5(paragraphe abrogé)

1.9 : Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est de :

- a) Rue locale – pente inférieure à 7% : 15 mètres;

(1) Ce type de travaux est soumis au *Règlement sur les usages conditionnels* présentement en vigueur

- b) Rue locale – pente supérieure à 7% : 18 mètres;
- c) Artère principale – pente inférieure à 7% : 18 mètres;
- d) Artère principale – pente supérieure à 7% : 21 mètres.
- e) Chemin privé à l'extérieur des périmètres urbains : 12 mètres
- f) Chemin privé à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation : 9 mètres

116-1-1, art. 7

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à la rue, la largeur minimale de l'emprise de la rue doit être augmentée d'un (1) mètre. La largeur minimale du réseau cyclable est de 2,5 mètres.

La modification ou le prolongement de l'emprise des rues existantes, avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut présenter des largeurs inférieures au présent article, uniquement si le lotissement existant ou projeté fait en sorte que les normes minimales ne puissent être respectées.

1.10 : Pente des rues

- a) La pente longitudinale de toute rue doit avoir une pente minimale de 0,5%;
- b) La pente longitudinale maximale ne doit pas être supérieure à :
 - 8% pour une artère principale;
 - 10% pour toute rue locale;
 - 12% pour toute rue locale privée.

116-1-1, art. 8

- c) Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit excéder 0,5% dans les quinze (15) premiers mètres du centre de l'intersection de deux (2) rues et 2% entre quinze (15) et trente (30) mètres du centre de l'intersection de deux (2) rues.
- d) Les pentes maximales prescrites par la réglementation pour les chemins privés s'appliquent à tout segment de trente (30) mètres ou plus. Un segment de quinze (15) mètres peut excéder la norme de pente maximale jusqu'à un maximum de 15%, pourvu que, jumelé au segment de quinze (15) mètres en aval **ou** en amont, la pente n'excède pas le maximum permis, soit 12 %. Un segment de quinze mètres ne peut en aucun temps excéder 15 %.

116-1-1, art. 11

1.11 : Angles d'intersection et visibilité

- a) L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit être compris dans un angle entre 75° et 105°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°);
- b) Les axes de deux (2) intersections de rues locales donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de soixante (60) mètres les unes des autres, calculées entre les lignes d'emprise les plus rapprochées;
- c) Les axes de deux (2) intersections d'une rue locale et d'une artère principale ou d'artères principales donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de cent (100) mètres les unes des autres, calculés entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

1.12 : Courbes de raccordement

- a) Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :
 - À l'intersection de deux (2) artères principales : 10 mètres;
 - À l'intersection d'une (1) rue locale et d'une (1) artère principale: 8 mètres;
 - À l'intersection de deux (2) rues locales : 6 mètres.

116-1-1, art. 9

- b) Dans les cas exceptionnels où, en raison des emprises de rues existantes, le carrefour ne peut être aménagé à angle droit (90°), les rayons des courbes de raccordement doivent être de neuf (9) mètres.

1.13 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée uniquement si la topographie et les caractéristiques du terrain ne permettent pas la construction d'une rue continue. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage, dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à trente-cinq (35) mètres.

Section 2 : Dispositions applicables aux lots

2.1 : Dimension des lots

En plus des dispositions générales prescrites au présent règlement, la superficie, la largeur et la profondeur minimale des lots sont identifiées à la « Grille des spécifications » annexées au *Règlement de zonage*.

2.2 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- a) Aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel que les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;
- b) Aux opérations cadastrales requises pour des sentiers;
- c) À une opération cadastrale 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;
- d) À 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 en dessous de celui-ci.

Dans les cas décrits aux paragraphes a) et b), les dimensions minimales ne s'appliquent pas en autant qu'il n'y ait aucun bâtiment ou construction principale ou accessoire sur le lot. Dans le cas contraire, une opération cadastrale doit être réalisée sur un terrain destiné à recevoir ces constructions et ce, conformément aux dispositions du présent règlement.

2.3 : Orientation des lots

Les lignes latérales de lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, de dégager une perspective ou de créer des culs-de-sac, les lignes de lots pourront être obliques par rapport aux lignes de rue.

Les formes et les limites des lots doivent être adaptées à la topographie et favoriser l'ensoleillement naturel.

2.4 : Dimensions des lots situés à l'extérieur du corridor riverain

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots non desservis, partiellement desservis ou desservis, situés à l'extérieur du corridor riverain. En cas de contradiction au présent article et les normes de la « Grille des spécifications », les normes de la « Grille des spécifications » prévalent.

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égout)	Lots desservis (aqueduc et égout)
Superficie minimale :	3 000 m.c.	1 500 m.c.	500 m.c.
Frontage simple minimal :	50 m	25 m	20 m
Frontage double minimal :	-	-	-
Profondeur moyenne minimale :	50 m	50 m	30 m
Profondeur minimale :	-	-	-

2.5 : Dimensions des lots situés à l'intérieur du corridor riverain

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots non desservis, partiellement desservis ou desservis, situés à l'intérieur du corridor riverain. En cas de contradiction au présent article, et les normes de la « Grille des spécifications », les normes les plus restrictives prévalent.

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égout)	Lots desservis (aqueduc et égout)
Superficie minimale :	4 000 m.c.	2 000 m.c.	1 000 m.c.
Frontage simple minimal :	50 m	25 m	20 m
Frontage double minimal :	100 m	60 m	-
Profondeur moyenne minimale :	75 m	50 m	45 m
Profondeur minimale :	40 m	75 m	-

2.6 : Dimensions des lots situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots non desservis, partiellement desservis ou desservis situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. En cas de contradiction en le présent article et les normes de la « Grille des spécifications », les normes de la « Grille des spécifications » prévalent.

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égout)	Lots desservis (aqueduc et égout)
Superficie minimale :	3 000 m.c.	1 500 m.c.	500 m.c..
Frontage simple minimal :	50 m	25 m	20 m
Frontage double minimal :	75 m	-	-
Profondeur moyenne minimale :	50 m	50 m	30 m
Profondeur minimale :	-	-	-

2.7 : Normes particulières pour les lots situés sur un terrain présentant des pentes

a) Méthode de calcul des pentes

Le pourcentage de pente doit être calculé entre deux points mesurés au sol suivant une densité d'un point par 400m² de superficie, répartis uniformément. Les relevés de données d'élévation se feront par un arpenteur-géomètre ou par méthode géomatique (lidar ou photographies aériennes stéréoscopiques). Sur ce plan seront indiqués, entre autres, pour chacun des lots projetés : la date de levée, la position des points mesurés au sol, leur élévation par rapport au niveau des mers et le pourcentage de pente calculé entre deux points rapprochés. Le plan devra également indiquer le point le plus haut en altitude, ainsi que le point le plus bas en altitude que l'on retrouve sur chacun des lots projetés. Un point par 400 m² signifie, pour un terrain de 20 000 m², le relevé minimum de cinquante (50) points, soit un point à tous les vingt (20) mètres.

b) Pente moyenne

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots situés à l'extérieur des périmètres urbains et destinés à recevoir un bâtiment principal où l'usage est habitation unifamiliale et dont le mode d'implantation est isolé. En cas de contradiction entre le présent article et les normes de la «Grille des spécifications», les normes les plus restrictives prévalent.

Dimensions minimales	Pente moyenne supérieure à 20 %*	Pente moyenne supérieure à 15 %*	Pente moyenne inférieure à 15 %*
Superficie minimale :	8 hectares	2 hectares	5000 mètres carrés

*Les pentes de plus de 50 % ne peuvent avoir une valeur de plus que 50 % dans le calcul de la pente moyenne, afin d'éviter une surpondération dans le calcul de cette valeur.

116-1-1, art. 10

2.8 : Profondeur des lots adjacents à un chemin de fer

- Dans les zones résidentielles et commerciales, s'il n'y a pas de rue parallèle ou adjacente à un chemin de fer et qu'une rangée de lots est prévue entre ce chemin de fer et les premières rues, ces lots doivent avoir une profondeur minimale de trente (30) mètres;
- Si des rues sont adjacentes à la voie ferrée, leurs axes doivent être distants d'au moins 27,5 mètres; en de tels cas, l'espace sis entre les deux (2) emprises doit rester libre de toute construction et être aménagé d'un écran de verdure.

2.9 : Lots irréguliers

- En aucun temps, la largeur du lot, mesurée le long de l'emprise de la voie publique ne peut être inférieure à 30% de la largeur de lot minimale prescrite ou 15 mètres, le plus restrictif s'applique

2.10 : Normes particulières pour les lots destinés à des bâtiments jumelés et/ou contigus

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots destinés à des bâtiments jumelés et/ou contigus, desservis et situés à l'intérieur des périmètres urbains. En cas de contradiction entre le présent article et les normes de la «Grille des spécifications», le présent article prévaut.

Type d'implantation	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
---------------------	------------------	---------------------	---------------------



CHAPITRE 3 :

Conditions particulières aux rues et aux lots

Lot de coin contigu :	12 m	Même que pour la grille	350 m ²
Lot intérieur contigu	7.1 m	Même que pour la grille	320 m ²

116-1-1, art. 2



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 116-1

CHAPITRE 4 :

Dispositions relatives aux droits acquis

18 juin 2009



CHAPITRE 4 :

Dispositions relatives aux droits acquis

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions générales

- 1.1 : Champs d'application
- 1.2 : Opération cadastrale pour fins d'agrandissement
- 1.3 : Opération cadastrale visant l'identification de terrains construits
- 1.4 : Lot non conforme
- 1.5 : Lot non conforme avec une construction conforme ou protégée par droits acquis
- 1.6 : Lots non conforme en zone agricole permanente
- 1.7 : Lot non conforme suite à une expropriation

Section 1 : Dispositions générales

1.1 : Champs 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.

1.2 : Opération cadastrale pour 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 largeur ou la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter. Conséquemment, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé, sans nécessairement respecter les normes minimales du règlement de lotissement, mais aux conditions suivantes :

- a) La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis. La superficie, la largeur et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites;
- b) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, encore plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent, protégé par des droits acquis, sauf si le propriétaire du lot adjacent peut en maintenir la superficie et les dimensions à même un autre lot, qui lui-même ne sera pas rendu dérogatoire ou, dans le cas d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis, plus dérogatoire, aux normes édictées au présent règlement ;
- c) 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 en cause, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis encore plus dérogatoires.

1.3 : Opération cadastrale visant l'identification d'un chemin en zone agricole

Un droit de passage en zone agricole peut être reconnu comme étant un chemin existant aux conditions suivantes :

- Le droit de passage doit avoir été enregistré avant le 1^{er} février 2010 ;
- Le droit de passage doit être carrossable ;
- Le droit de passage doit servir à désenclaver un ou plusieurs terrains construits ou ayant un droit de construction de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), datant d'avant le 1^{er} février 2010.

116-2-1, art. 1

1.4 : Lot non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 20 juin 1984 ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes 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 *Règlement de lotissement*, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière du règlement de lotissement où est situé le terrain, et;
- b) Un (1) 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.

1.5 : Lot non conforme avec une construction conforme ou protégée par droits acquis

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 *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) Le 20 juin 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) Le 20 juin 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.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un (1) seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

1.6 : Lots non conforme en zone agricole permanente

Un lot situé en zone agricole permanente pourra avoir une superficie moindre que celle prévue aux grilles des spécifications comprise à l'annexe 2 du *Règlement de zonage* et ce, uniquement dans le cas suivant :

- La séparation de l'aire de droit acquis entourant un emplacement résidentiel existant, tel que stipulé aux articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1);

Les dimensions minimales pour ces cas sont les suivantes :

Dimensions minimales	Lots
Superficie minimale :	5 000 m.c.
Frontage simple minimal :	50 m
Profondeur minimale :	60 m-

1.7 : Lot non conformes suite à une expropriation

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 *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- a) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
- b) Qui 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 en vertu de l'article 1.4 ou 1.5.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un (1) seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) seul lot par lot originaire.



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 116-1

CHAPITRE 5 :

Dispositions finales

18 juin 2009



CHAPITRE 5 : Dispositions finales

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Entrée en vigueur

1.1 : Entrée en vigueur



CHAPITRE 5 : Dispositions finales

Section 1 : Entrée en vigueur

1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Kenneth Hill,
Maire

Me Pierre Ménard,
Greffier