



Règlement de lotissement n°2024-03-987

Avis de motion :	18 mars 2024
Adoption du projet de règlement :	18 mars 2024
Adoption du règlement :	6 mai 2024
Entrée en vigueur :	X

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1. Titre du règlement.....	5
2. Règlement remplacé.....	5
3. Territoire et personne assujettis	5
4. Intervention assujettie et respect des règlements	5
5. Annexes	5
6. Adoption par partie	5
7. Entrée en vigueur	5
SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	5
8. Administration du règlement	5
9. Contraventions et pénalités	6
SECTION C – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6
10. Règles d’interprétation.....	6
11. Mode de numérotation.....	6
12. Définition.....	6
CHAPITRE II : CONDITIONS D’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	7
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
13. Plan relatif à une opération cadastrale	7
14. Opération cadastrale interdite.....	7
15. Effet de l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale	7
SECTION B – CONDITIONS D’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	7
16. Cession de l’assiette des rues	7
17. Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d’eau	8
18. Paiement des taxes municipales	8
19. Servitudes	8
SECTION C – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS.....	8
20. Obligation.....	8
21. Entente relative à un terrain ou à une servitude non compris dans le site.....	9
22. Exemption de la contribution	9
23. Établissement de la valeur.....	10
24. Règles de calcul de la cession ou du versement	10
25. Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude	10
26. Frais à la charge du propriétaire.....	10

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	11
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
27. Champ d’application	11
28. Désignation cadastrale	11
29. Rue à l’extérieur du périmètre d’urbanisation.....	11
SECTION B – TRACÉ DES RUES	11
30. Raccordement à une rue existante.....	11
31. Tracé des rues en fonction de la proximité d’un cours d’eau	11
SECTION C – NORMES DE LOTISSEMENT RELATIVES AUX RUES	11
32. Largeur de l’emprise d’une rue	11
33. Intersections et virages	12
34. Pente d’une rue	13
35. Rue sans issue	13
36. Aménagement d’une issue temporaire	13
37. Piste cyclable à même une emprise de rue.....	13
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS	14
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14
38. Champ d’application	14
39. Adjacence à une rue	14
40. Forme des lots	14
SECTION B – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS	14
41. Règles d’interprétation relatives aux normes minimales de lotissement.....	14
42. Superficie et dimensions des lots à l’extérieur d’un corridor riverain	15
43. Superficie et dimensions des lots à l’intérieur d’un corridor riverain	15
44. Réduction de la largeur minimale d’un lot situé à l’extérieur d’une courbe	16
45. Réduction de la largeur minimale d’un lot desservi situé à l’intérieur du périmètre d’urbanisation	16
46. Largeur minimale d’un lot à la ligne arrière	16
47. Projet intégré	16
48. Agrandissement d’un lot ou d’un terrain dans les zones Agricole dynamique (AD) ou Agricole viable (AV)	16
49. Exemption des normes minimales de lotissement pour un lot	17
CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	18
SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	18
50. Dispositions générales.....	18
51. Dispositions particulières aux terrains avant la rénovation cadastrale.....	18
52. Agrandissement d’un lot dérogatoire protégé par droits acquis	18
53. Modification d’un lot dérogatoire protégé par droits acquis	18

54. Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis dans les zones Agricole dynamique (AD) ou Agricole viable (AV)..... 19

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement n° 2024-03-987 ».

2. Règlement remplacé

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le *Règlement numéro 2006-09-622 de lotissement* et ses modifications ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement.

Ce remplacement n'affecte pas les permis et les certificats émis sous l'autorité de ce règlement remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3. Territoire et personne assujettis

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Wickham.

4. Intervention assujettie et respect des règlements

Toute opération cadastrale doit être réalisée en conformité avec le présent règlement.

Toute opération cadastrale doit faire l'objet d'un permis de lotissement en vertu du *Règlement sur les permis et les certificats*.

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

5. Annexes

Les annexes jointes au présent règlement font partie intégrante du présent règlement.

6. Adoption par partie

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

7. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. Administration du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au *Règlement sur les permis et les certificats*.

9. Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, maintient des travaux de construction effectués sans permis ou maintient un état de fait qui nécessite un certificat sans l'avoir préalablement obtenu, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 500 \$ et d'au plus de 1 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 1 000 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende d'un montant minimal de 1 000 \$ à 2 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ à 4 000 \$ pour une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Les frais encourus s'ajoutent au montant de l'amende.

SECTION C – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10. Règles d'interprétation

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement en cas de contradiction entre deux dispositions et plus :

1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut ;
3. En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut.

Les unités de mesure énoncées sont en système international (système métrique).

11. Mode de numérotation

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

Chapitre I : Chapitre

Section A – Section

1. Article
 - Alinéa
 1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

12. Définition

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au *Règlement sur les permis et les certificats*. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE II : CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13. Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions énoncées au présent règlement et à celles relatives à une demande de permis de lotissement énoncés au *Règlement sur les permis et les certificats*.

14. Opération cadastrale interdite

Les opérations cadastrales suivantes sont interdites :

1. Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire le cadastre d'une rue ou un lot ou d'accroître le caractère dérogoire de cette rue ou de ce lot ;
2. Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire un bâtiment, une construction ou un ouvrage ou d'accroître le caractère dérogoire de ce bâtiment, cette construction ou cet ouvrage.

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales dans le cas d'une acquisition par une municipalité, un gouvernement ou un organisme ayant un pouvoir d'expropriation.

15. Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt de ce plan approuvé pour son inscription au cadastre officiel.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Municipalité, notamment et non limitativement :

1. De procéder à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés ;
2. D'accepter la cession de l'assiette d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles ;
3. D'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne signifie aucunement que ce ou ces lots peuvent être construits conformément à la réglementation d'urbanisme.

SECTION B – CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

16. Cession de l'assiette des rues

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque.

17. Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d'eau

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement un terrain ou une servitude montrée sur ce plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

La superficie d'un terrain ou d'une servitude devant être cédée ne peut toutefois excéder 5 % de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale en tenant compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement exigé en vertu des dispositions de la section C du présent chapitre. Lorsqu'une telle opération vise une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), seule la superficie de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doit être considérée.

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

Pour les fins du présent article :

1. L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un accès public ;
2. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité.

18. Paiement des taxes municipales

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan déposé.

19. Servitudes

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du lot doit 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. Les servitudes doivent apparaître à ce plan.

SECTION C – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

20. Obligation

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, selon le choix du conseil municipal (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude faisant partie du site et qui représente 5 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 5 % de la valeur du site ;
3. S'engager à céder un terrain ou une servitude conformément au paragraphe 1 et verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 5 %.

Pour les fins de la présente section :

1. On entend par « site » l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
2. L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
3. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité.

21. Entente relative à un terrain ou à une servitude non compris dans le site

Malgré l'obligation de la contribution, la Municipalité peut convenir d'une entente avec le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non compris dans le site, mais qui est situé sur le territoire de la Municipalité.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

Cette entente prime sur toute règle de calcul.

22. Exemption de la contribution

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

1. Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
3. Une modification aux fins de créer un lot ou plus non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en simultanée à la demande de permis ;
4. Une modification requise en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé autre que celle requise pour l'identification des parties communes et privatives dans un projet intégré ;
5. Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'exercer un usage de la classe d'usages A1 « Activité agricole » ;
6. Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'identifier un lot où est érigée une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ou pour permettre la construction d'une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ;
7. Une modification visant des lots 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 Wickham ;
8. Une modification aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
9. Une modification aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8).

Pour les fins de la présente section, on entend par « lot constructible » un lot conforme au présent règlement et qui est destiné à accueillir un bâtiment principal.

23. Établissement de la valeur

La valeur du site 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 est établie selon le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, sa valeur 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* (RLRQ, c. F-2.1).

Si le terrain n'est pas une unité ou partie d'unité visée au deuxième alinéa, 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 à la date visée au premier alinéa.

24. Règles de calcul de la cession ou du versement

Les superficies suivantes sont exclues du calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent :

1. La superficie correspondant à un lot où est érigé un bâtiment principal. L'exemption ne porte que sur la partie du lot qui identifie le bâtiment existant ;
2. La superficie de la partie du site qui est destinée à un usage de la classe d'usages A1 « Activité agricole » et qui est situé à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) ;
3. La superficie correspondant à un lot destiné à un usage de conservation, sous réserve du dépôt d'une copie d'une servitude perpétuelle publiée à cette fin. Si la servitude n'est pas publiée dans un délai de 3 mois suivants la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer ;
4. La superficie correspondant à un lot cédé ou à être cédée à un donateur reconnu dans le cadre d'un don de biens écosensibles au sens de l'article 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC, 1985, c.1 (5e supp.)). Si le lot n'est pas cédé dans un délai de 3 mois suivants la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer.

Le calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, ainsi que tout engagement à céder un terrain en vertu de l'article relatif à une cession pour l'accès public à un lac ou à un cours d'eau du présent règlement.

25. Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

26. Frais à la charge du propriétaire

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

27. Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux rues publiques et aux rues privées.

28. Désignation cadastrale

L'emprise d'une rue projetée doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre. Les normes applicables à l'opération cadastrale sont celles prescrites au présent chapitre.

29. Rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, une opération cadastrale visant à créer une nouvelle rue ou à prolonger une rue existante est interdite.

SECTION B – TRACÉ DES RUES

30. Raccordement à une rue existante

Une rue projetée doit se raccorder à une rue existante et ouverte à la circulation.

31. Tracé des rues en fonction de la proximité d'un cours d'eau

Le tracé des rues desservies par l'aqueduc et l'égout, incluant leur prolongement, doit être situé à une distance minimale de 45 mètres d'un cours d'eau, calculée à partir de la limite du littoral. Cette distance peut être réduite à 15 mètres 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 fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la rue ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

Le tracé des rues partiellement desservies par l'aqueduc ou l'égout ou non desservies, incluant leur prolongement, doit être situé à une distance minimale de 75 mètres d'un cours d'eau, calculée à partir de la limite du littoral. La distance peut être réduite :

1. Jusqu'à 20 mètres si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public ;
2. À une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.) ;
3. Jusqu'à 15 mètres dans le cas de rues perpendiculaires au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise d'une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. Cependant, la conception de cette rue doit être réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas inutilement dans la bande de 45 mètres ou 75 mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

SECTION C – NORMES DE LOTISSEMENT RELATIVES AUX RUES

32. Largeur de l'emprise d'une rue

La largeur minimale de l'emprise d'une rue est déterminée comme suit :

1. Pour une rue desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout : 15 mètres ;

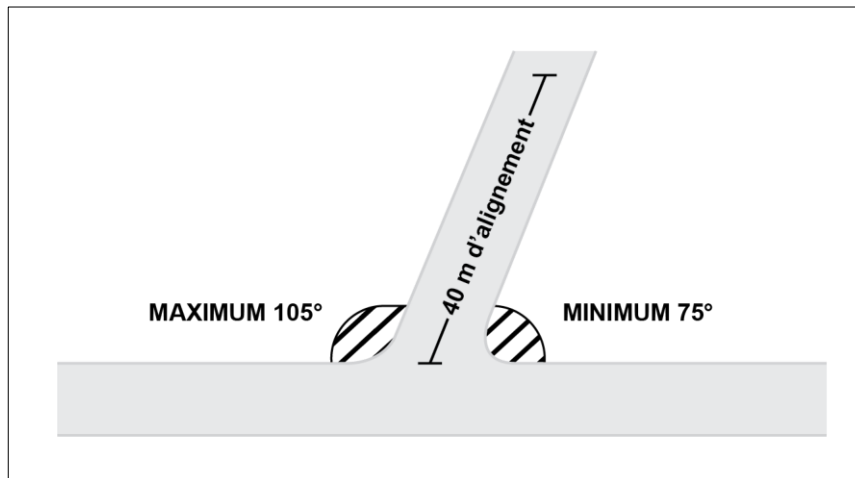
2. Pour une rue partiellement desservie par l'aqueduc ou l'égout : 20 mètres ;
3. Pour une rue non desservie par l'aqueduc et l'égout : 20 mètres ;
4. Pour une rue à l'intérieur d'une zone Industrielle (I) : 20 mètres.

33. Intersections et virages

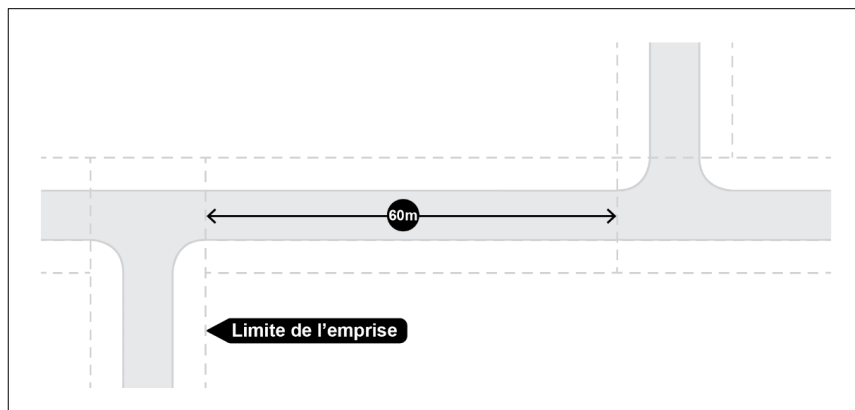
Les intersections et les virages doivent respecter les normes suivantes (les mesures se calculent à partir de la ligne médiane des rues) :

1. Une intersection doit être à angle droit (90°). Dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, l'angle d'intersection entre 2 rues peut être entre 75° et 105° . Dans ce cas, cet alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 40 mètres (croquis 1) ;
2. Sur une même rue, la distance minimale entre 2 intersections est de 60 mètres, laquelle est calculée à partir du prolongement des lignes d'emprises les plus rapprochées des intersections (croquis 2) ;
3. Aucune intersection n'est autorisée du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres ;
4. Les courbes de raccordement doivent avoir un rayon minimal de 6 mètres à l'intersection de 2 rues locales, 8 mètres à l'intersection d'une rue locale et d'une collectrice et de 10 mètres à l'intersection de 2 collectrices.

Croquis 1 : Angle d'intersection



Croquis 2 : Distance entre les intersections



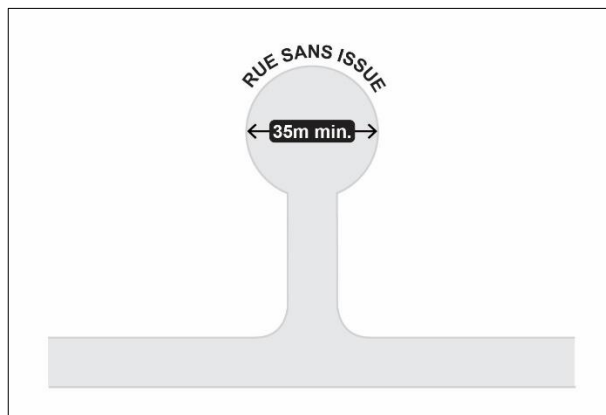
34. Pente d'une rue

La pente d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5% ni supérieure à 10%. Pour un tronçon minimal de 60 mètres, la pente maximale de la rue peut atteindre 12%.

La pente d'une rue près d'une intersection ne doit pas être supérieure à 3% dans les 40 premiers mètres.

35. Rue sans issue

Une rue sans issue, c'est-à-dire qu'une de ses extrémités ne se raccorde pas à une rue existante et ouverte à la circulation, doit se terminer par un rayon de virage minimal de 35 mètres de diamètre.

Croquis 3 : Rue sans issue**36. Aménagement d'une issue temporaire**

Dans le cas d'un développement par phase où un prolongement d'une rue est projeté, la rue incluse à la phase précédente peut se terminer par un rayon de virage d'une superficie suffisante pour les manœuvres des véhicules d'urgence. Une opération cadastrale n'est pas requise pour l'aménagement temporaire du rayon de virage ou d'une aire de manœuvre.

Si aucune demande de permis de lotissement visant le prolongement de la rue n'est déposée dans les 12 mois suivant son ouverture à la circulation, le requérant doit déposer une demande de permis de lotissement afin de cadastrer le rayon de virage, conformément à la présente section.

37. Piste cyclable à même une emprise de rue

Lorsqu'une piste cyclable est planifiée à même une emprise de rue, cette piste doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Cette largeur s'ajoute à la largeur minimale de l'emprise de rue.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

38. Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux lots, à l'exception des lots destinés aux rues dont les normes de lotissement sont prescrites au chapitre III.

39. Adjacence à une rue

Un lot montré au plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à une rue existante ou à une rue projetée à ce plan ou à un plan dont le permis de lotissement a été délivré, sauf dans les cas suivants :

1. Dans le cas d'un lot qui fait l'objet d'un plan de regroupement avec un lot adjacent, lequel est adjacent à la rue visée au premier alinéa ;
2. Dans le cas d'un lot destiné à être une partie privative dans le cadre d'un projet intégré et si une des parties communes est adjacente à une rue ;
3. Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage de la classe d'usages P4 « Utilité publique », tel que défini au chapitre II du *Règlement de zonage* ;
4. Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre II du *Règlement de zonage* ;
5. Dans le cas d'un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement.

40. Forme des lots

Les dispositions suivantes s'appliquent à la forme des lots destinés à recevoir un bâtiment principal :

1. De manière générale, la forme d'un lot doit être régulière, c'est-à-dire qu'elle représente une forme correspondant aux largeurs et profondeurs prescrites en évitant les lignes brisées ;
2. Sur la profondeur minimale exigée, les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires (90°) à la ligne d'emprise de la rue ou présenter un angle variant entre 75° et 105° par rapport à la ligne d'emprise de la rue ;
3. La création d'un lot transversal est interdite.

SECTION B – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

41. Règles d'interprétation relatives aux normes minimales de lotissement

Les règles d'interprétation relatives aux normes de lotissement sont les suivantes :

1. Les normes minimales de lotissement sont prescrites aux grilles des spécifications jointes à l'annexe B du *Règlement de zonage*. Le *Règlement de zonage*, le *Règlement sur les usages conditionnels* ou le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* peuvent également prescrire une norme minimale de lotissement conditionnellement à l'exercice d'un usage ;
2. Les normes de lotissement prescrites au présent chapitre s'appliquent à une opération cadastrale relative à un lot. Le cas échéant, lorsqu'il est indiqué « Voir les grilles », cela signifie que la norme est prescrite aux grilles des spécifications ;

3. Les normes minimales de lotissement prescrites aux grilles des spécifications ont préséance sur les normes du présent chapitre, sauf si une norme supérieure est prescrite au présent chapitre, si une superficie maximale est prescrite ou si une exemption des normes s'applique ;
4. Si le lot est destiné à accueillir deux usages principaux autorisés en vertu du *Règlement de zonage*, la norme la plus restrictive prescrite à la grille des spécifications pour l'un ou l'autre de ces usages s'applique ;
5. Lorsqu'un lot se situe dans plus d'une zone identifiée au plan de zonage joint à l'annexe A du *Règlement de zonage* et que les normes de lotissement varient d'une zone à l'autre, les normes les plus restrictives s'appliquent, à moins d'une indication contraire au présent chapitre.

42. Superficie et dimensions des lots à l'extérieur d'un corridor riverain

À l'extérieur d'un corridor riverain, une opération cadastrale relative à un lot doit respecter les normes minimales de lotissement énoncées au tableau suivant :

Tableau 1 : Normes minimales de lotissement pour lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain

Desserte	Superficie	Largeur	Profondeur
Lot desservi (aqueduc et égout)	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	1 500 m ²	25 mètres	Voir la grille des spécifications
Lot non desservi (sans aqueduc et égout)	3 000 m ²	50 mètres	Voir la grille des spécifications

43. Superficie et dimensions des lots à l'intérieur d'un corridor riverain

À l'intérieur d'un corridor riverain, une opération cadastrale relative à un lot doit respecter les normes minimales de lotissement énoncées au tableau suivant (les dispositions s'appliquent à un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain et les normes varient pour un lot non riverain et un lot riverain au lac ou au cours d'eau) :

Tableau 2 : Normes minimales de lotissement pour un lot riverain ou non situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain

Desserte	Superficie	Largeur minimale sur la ligne avant	Profondeur
Lot non riverain à un lac ou un cours d'eau			
Lot desservi (aqueduc et égout)	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	2 000 m ²	25 mètres	Voir la grille des spécifications
Lot non desservi (sans aqueduc et égout)	4 000 m ²	50 mètres	Voir la grille des spécifications
Lot riverain à un lac ou un cours d'eau			
Lot desservi (aqueduc et égout)	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications ⁽¹⁾	45 mètres ^{(1) (2)}
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	2 000 m ²	30 mètres ⁽¹⁾	75 mètres ⁽¹⁾

Desserte	Superficie	Largeur minimale sur la ligne avant	Profondeur
Lot non desservi (sans aqueduc et égout)	4 000 m ²	50 mètres ⁽¹⁾	75 mètres ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 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 entièrement ou 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.

⁽²⁾ La profondeur minimale requise du terrain peut être réduite à 30 mètres dans les cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 13 avril 1983.

44. Réduction de la largeur minimale d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite au présent chapitre. La superficie minimale prescrite pour le lot doit toutefois être respectée.

45. Réduction de la largeur minimale d'un lot desservi situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

La largeur minimale d'un lot desservi situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et destiné à accueillir un usage H4 « Habitation multifamiliale » peut être réduite d'un maximum de 6 mètres dans le cas où l'entrée charretière menant à l'espace de stationnement n'est pas aménagé sur la ligne avant du lot.

Le présent article ne s'applique pas dans le cas où le lot est situé à l'intérieur d'un corridor riverain.

46. Largeur minimale d'un lot à la ligne arrière

La largeur minimale d'un lot à la ligne arrière ne peut être inférieure à 5 mètres.

47. Projet intégré

Lorsqu'un projet intégré est autorisé au *Règlement de zonage*, la superficie du lot destiné à recevoir le projet doit correspondre à la somme des superficies minimales requises si chaque bâtiment principal du projet intégré disposait d'un lot distinct.

48. Agrandissement d'un lot ou d'un terrain dans les zones Agricole dynamique (AD) ou Agricole viable (AV)

L'agrandissement d'un lot ou d'un terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles et situé dans les zones Agricole dynamique (AD) ou Agricole viable (AV) 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 une installation de prélèvement d'eau conforme à la réglementation provinciale applicable. 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 % par rapport à la superficie initiale du terrain avant le 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* (RLRQ, c. 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 ha) en référence à l'article 103 de cette loi.

49. Exemption des normes minimales de lotissement pour un lot

Les normes minimales de lotissement pour un lot ne s'appliquent pas dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Une opération cadastrale à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un lot adjacent en simultanée ;
2. Une opération cadastrale pour un lot dérogatoire protégé par droits acquis, lorsqu'autorisée au chapitre V du présent règlement. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis ;
3. Une opération cadastrale relative à l'identification cadastrale ou l'exercice d'un usage de la classe d'usages P4 « Utilité publique », tel que défini au chapitre II du *Règlement de zonage* ;
4. Une opération cadastrale relative à l'identification cadastrale d'un lot destiné à recevoir un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre II du *Règlement de zonage* ;
5. Une opération cadastrale pour un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement ;
6. Une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou une partie d'un lot requise pour une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec*.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

50. Dispositions générales

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

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

51. Dispositions particulières aux terrains avant la rénovation cadastrale

L'identification d'un lot dérogatoire qui 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 n'entraîne pas de droits acquis.

Pour bénéficier de droits acquis, le requérant doit démontrer que le terrain qui 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 enregistrés le jour précédent la rénovation cadastrale aurait pu bénéficier des privilèges au lotissement en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

La date de référence pour l'application des articles 256.1 à 256.3 est le 7 décembre 1983.

52. Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la superficie est autorisée aux conditions suivantes :

1. Si la largeur ou la profondeur du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

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

53. Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la largeur ou de la profondeur est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la largeur ou de la profondeur ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire de cette largeur ou de cette profondeur ;
2. Si la superficie du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

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

54. Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis dans les zones Agricole dynamique (AD) ou Agricole viable (AV)

L'agrandissement ou la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis à des fins commerciales ou industrielles situés dans les zones Agricole dynamique (AD) ou Agricole viable (AV) est autorisé aux conditions énoncées au présent chapitre, sous réserve des dispositions énoncées à l'article 48 du présent règlement.