



Saint-Cyprien-de-Napierville



MUNICIPALITÉ DE SAINT- CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 451

Version finale

RÉSOLUTION D'ADOPTION

CONSIDÉRANT que la MRC des Jardins-de-Napierville a adopté son *Schéma d'aménagement et de développement durable*, lequel est entré en vigueur le 22 décembre 2014 ;

CONSIDÉRANT que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1 prévoit que la Municipalité doit, dans les 2 ans qui suivent l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance pour assurer la conformité des règlements d'urbanisme au schéma ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement abroge et remplace le *Règlement de lotissement* numéro 142 de la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, incluant ses amendements ;

CONSIDÉRANT que la Municipalité souhaite également adopter le plan d'urbanisme et le règlement de zonage la même journée que l'adoption du présent règlement, tel que prescrit par l'article 110.10.1 de la Loi ;

CONSIDÉRANT que la Municipalité adopte le présent règlement la même journée qu'elle adopte le règlement de zonage et le règlement de plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la Municipalité a tenu une séance de consultation publique sur le projet de règlement et sur les conséquences de son adoption le 1^{er} mai 2018, conformément à la Loi ;

CONSIDÉRANT que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 10 avril 2018 ;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par Monsieur Jean-Marie Mercier, appuyé par Monsieur Martin Van Winden et dûment résolu que le conseil adopte le règlement numéro 451 intitulé « *Règlement de lotissement* » ;

QUE le projet de règlement est annexé à la présente ;

QUE le secrétaire-trésorier de la municipalité soit et est autorisé par les présentes à publier dans les journaux locaux tous les avis nécessaires à la procédure d'adoption de ce règlement ;

QUE des copies certifiées conformes de la présente résolution d'adoption et du règlement soient transmises à la MRC des Jardins-de-Napierville.

Version finale

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	1
3. VALIDITÉ	1
4. DOMAINE D'APPLICATION	1
5. REMPLACEMENT	1
6. PLAN DE ZONAGE ET GRILLES DES SPÉCIFICATIONS	1
7. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS	2
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
8. APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
9. POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	3
10. CONTRAVENTION, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE	3
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
11. UNITÉ DE MESURE	4
12. UTILISATION DU GENRE MASCULIN	4
13. PRÉSÉANCE	4
14. RENVOIS	4
15. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES	4
16. INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
17. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	5
18. TERMINOLOGIE	5
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
19. APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
20. OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	6
21. CAS PARTICULIERS DANS LES RÉSERVES RÉSIDENTIELLES	6
22. OPÉRATION CADASTRALE DESTINÉE À CRÉER DE NOUVELLES RUES DANS LA ZONE AGRICOLE	7
23. CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION	7
24. SERVITUDES REQUISES POUR FINS D'UTILITÉS PUBLIQUES	7
25. PLAN DE MORCELLEMENT DE TERRAIN	7
26. PAIEMENT DE TAXES	7
27. CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS ET ESPACES VERTS	8
27.1 OBLIGATION DE CONTRIBUER	8
27.2 RÈGLE DE CALCUL	8
27.3 UTILISATION DE LA CONTRIBUTION	8
27.4 FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC OU ESPACE VERT ...	9
27.5 ASSUJETTISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION SUITE À UNE RÉNOVATION CADASTRALE	9
27.6 EXEMPTIONS	9
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES LOTS	11
28. CHAMP D'APPLICATION	11
29. NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS	11
30. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN LOT D'ANGLE OU UN LOT TRANSVERSAL	11

31.	NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN LOT OÙ EST EXERCÉ OU PROJETÉ UN POSTE D'ESSENCE.....	11
32.	ASSOUPLISSEMENT DES DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT	12
33.	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES.....	12
34.	ORIENTATION DES LOTS	13
35.	SERVICES MUNICIPAUX DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	13
	CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	14
36.	CHAMP D'APPLICATION	14
37.	RÈGLES DE CALCUL	14
38.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	14
39.	EMPRISE DES RUES	14
40.	PENTE LONGITUDINALE DES RUES	14
41.	INTERSECTION DES RUES	15
42.	CUL-DE-SAC.....	17
43.	RUE EN TÊTE DE PIPE.....	17
44.	DIMENSIONS DES ÎLOTS	17
45.	SENTIER POUR PIÉTONS OU CYCLISTES	18
	CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	19
46.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	19

Version finale

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement » et porte le numéro 451.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale et toute conception de rue publique ou privée doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)* ;
- 2° d'une opération cadastrale de remplacement, d'annulation ou de correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement* numéro 142 de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, incluant ses amendements.

6. PLAN DE ZONAGE ET GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

Pour fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et aux grilles des spécifications, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au *Règlement de zonage* en vigueur.

Le plan de zonage et les grilles des spécifications du *Règlement de zonage* en vigueur font partie intégrante, à toute fin que de droits, du présent règlement.



7. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

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

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce, sauf lorsque prescrit spécifiquement.

Version finale

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

9. POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

10. CONTRAVENTION, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE

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 les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

Version finale

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

11. UNITÉ DE MESURE

Toute mesure employée dans ce règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

12. UTILISATION DU GENRE MASCULIN

Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

13. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une autre disposition du présent règlement ou une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

14. RENVOIS

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

15. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Les tableaux, croquis et symboles contenus dans ce règlement ou auquel il est référé en font partie intégrante à toute fin que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, croquis et symboles c'est le texte qui prévaut.

16. INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

À moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après :

- 1° le mot « DOIT » confère une obligation absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
- 2° le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique ;
- 3° le mot « MUNICIPALITÉ » désigne la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville;
- 4° le mot « RÈGLEMENT » désigne le présent règlement ;
- 5° le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville ;



- 6° les mots « INSPECTEUR MUNICIPAL » désignent le fonctionnaire désigné pour l'application des règlements d'urbanisme en vertu du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

17. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1	TEXTE 1	CHAPITRE
1.	TEXTE 2	ARTICLE
1.1	Texte 3	SOUS-ARTICLE
	Texte 4	ALINÉA
1°	Texte 5	PARAGRAPHE
a)	Texte 6	Sous-paragraphe
-	Texte 7	SOUS-ALINÉA

18. TERMINOLOGIE

Les définitions et les règles d'interprétation pertinentes inscrites contenues au *Règlement de zonage* en vigueur font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long récitées, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 4 :

DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

19. APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute opération cadastrale, qu'elle prévoie ou non des rues, doit faire l'objet d'un permis de lotissement conforme au présent règlement. Toute demande à cet effet doit être soumise pour approbation, sous forme de plan-projet de lotissement au fonctionnaire désigné, selon les conditions de délivrance d'un permis de lotissement édictées au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

L'approbation donnée par le fonctionnaire désigné devient nulle et sans effet lorsque :

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement auprès du ministre responsable du cadastre n'est pas conforme au plan approuvé ;
- 2° le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement auprès du ministre responsable du cadastre dans les six mois de la date d'approbation par le fonctionnaire désigné.

20. OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

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

- 1° elle rend un lot ou un terrain non conforme aux normes du présent règlement sauf dans les cas particuliers énoncés à l'article 32 du présent règlement ;
- 2° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux normes du *Règlement de zonage* en vigueur ou du *Règlement de construction* en vigueur, ou aggrave le caractère dérogoire d'une construction, d'un terrain ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
- 3° elle a pour effet d'enclaver un terrain ;
- 4° le lot issu de l'opération cadastrale n'est pas adjacent à une voie publique ;
- 5° elle laisse un résidu de terrain, sauf exception tel que prévu à l'article 146.5 du règlement de zonage en vigueur.

21. CAS PARTICULIERS DANS LES RÉSERVES RÉSIDENIELLES

Dans les réserves résidentielles identifiées comme tel que plan de zonage, y sont interdits :

- 1° le lotissement de rues ;
- 2° le lotissement des terrains (sauf l'identification cadastrale d'un seul terrain pour la construction d'une seule résidence) ;
- 3° toute nouvelle construction principale, à l'exception de la construction d'une seule résidence sur une rue existante.



22. OPÉRATION CADASTRALE DESTINÉE À CRÉER DE NOUVELLES RUES DANS LA ZONE AGRICOLE

Toute opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone agricole à l'exception de rues dans un îlot déstructuré de type 1.

23. CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, et lorsque requis par la Municipalité, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des rues montrées sur le plan et destinées à être publiques.

L'emprise d'une rue doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.

Toute rue destinée à être publique soumise pour approbation doit être désignée sur le plan par un ou des numéro(s) de cadastre.

La présente disposition s'applique également dans le cas où le plan d'opération cadastrale vise l'élargissement d'une rue.

La Municipalité n'est pas tenue d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

24. SERVITUDES REQUISES POUR FINS D'UTILITÉS PUBLIQUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de soumettre, s'il y a lieu, un plan indiquant sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations d'aqueduc et d'égout, de transport d'énergie, de transmission, de communication et de drainage des eaux de ruissellement et des eaux de fossé.

25. PLAN DE MORCELLEMENT DE TERRAIN

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale, et lui appartenant, notamment les rues avoisinantes et les lots adjacents au terrain visé.

26. PAIEMENT DE TAXES

Comme conditions préalables à l'approbation d'un plan de lotissement relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

27. CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS ET ESPACES VERTS

La Municipalité peut, au moyen des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) :

- 1° favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels ;
- 2° mettre en valeur les espaces susceptibles d'être fréquentés à des fins récréatives tout en préservant leurs caractéristiques naturelles ;
- 3° assurer des espaces suffisants pour la détente, l'amusement et le bien-être collectif.

27.1 Obligation de contribuer

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 du Conseil, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 5% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2° verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à 5% de la valeur du terrain ;
- 3° réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain visé au paragraphe 1° et du versement d'une somme visée au paragraphe 2° ; dans ce cas la valeur minimale combinée de la somme d'argent et de la cession de terrain doit être de 5% de la valeur du terrain.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site visé par le plan.

27.2 Règle de calcul

La valeur du terrain devant être cédé, ou du site, est considérée à la date de la réception par la Municipalité de la demande d'approbation de l'opération cadastrale par l'utilisation du rôle d'évaluation foncière de la municipalité. La valeur du site est la valeur mentionnée au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan, multipliée par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1)*.

27.3 Utilisation de la contribution

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

Les sommes d'argent versées à titre de contribution, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, sont cumulées dans un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour :

- 1° acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux ;
- 2° acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ;
- 3° acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité ;
- 4° construire des bâtiments, dans le cadre de l'aménagement d'un terrain, dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La Municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumission publique ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec (CMQ), des terrains qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis pour fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit être versé dans le fonds spécial.

27.4 Frais d'enregistrement d'un terrain cédé à des fins de parc ou espace vert

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace vert doivent être assumés par le propriétaire du terrain.

27.5 Assujettissement d'une construction suite à une rénovation cadastrale

La délivrance d'un permis de construction à l'égard de la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels. Le propriétaire d'un tel immeuble doit, préalablement à la délivrance d'un tel permis, doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain, soit lui verser une somme d'argent, soit prendre un tel engagement et effectuer un tel versement, tel que prescrit en vertu du règlement de zonage et du présent règlement.

27.6 Exemptions

Les articles précédents sur la contribution relative à des fins de parc ou d'espace vert ne s'appliquent pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° dans une zone à dominante agricole ;
- 2° d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non ;
- 3° toute cession ou de tout versement qui a déjà été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site ;



- 4° une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins) ;
- 5° une subdivision effectuée non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire ;
- 6° une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière;
- 7° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
- 8° l'identification cadastrale d'une voie de circulation ;
- 9° 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 ;
- 10° l'identification cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation.

Version finale

CHAPITRE 5 :

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES LOTS

28. CHAMP D'APPLICATION

La présente section détermine les dimensions minimales et les règles applicables à une opération cadastrale pour tout type d'usages sur le territoire municipal.

29. NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS

Les dimensions minimales d'un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi sont prescrites par zone aux grilles des spécifications pour chacune des zones concernées.

30. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN LOT D'ANGLE OU UN LOT TRANSVERSAL

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite doit être augmentée de 6 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

Dans le cas d'un lot transversal, la largeur minimale prescrite s'applique à tous les côtés du lot donnant sur une rue.

31. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN LOT OÙ EST EXERCÉ OU PROJETÉ UN POSTE D'ESSENCE

Dans le cas d'un terrain desservi occupé ou destiné à être occupé par un poste d'essence, les superficies minimales de lot applicables sont les suivantes :

Tableau 1 : Dimension minimale d'un lot

	Superficie	Largeur	Profondeur
Poste d'essence	1 000 m ²	35 m	40 m
Poste d'essence avec baie(s) de service <u>ou</u> dépanneur <u>ou</u> lave-auto	1 500 m ²	40 m	40 m
Poste d'essence avec baie(s) de service et dépanneur <u>ou</u> baie(s) de service et lave-auto <u>ou</u> dépanneur et lave-auto	1 700 m ²	52 m	40 m
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	2 500 m ²	61 m	40 m

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution additionnelle, la superficie minimale doit être augmentée de 275 m².

32. ASSOUPLISSEMENT DES DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT

Sauf dans le cas d'un lot riverain, d'un lot situé dans un corridor riverain et sauf pour un lot desservi localisé à l'extérieur du périmètre urbain, la superficie minimale et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale dans les secteurs desservis en aqueduc et en égout sanitaire sont indiquées aux grilles des spécifications. Au moins 2 des 3 exigences relatives à la largeur, à la profondeur et la superficie doivent être respectées intégralement. La troisième peut être réduite jusqu'à concurrence de 10 % de la norme minimale exigée.

De plus, lorsqu'en raison de la topographie ou de la sinuosité d'une route supérieure, il est totalement impossible de respecter la largeur avant minimale prescrite, celle-ci peut être réduite de 20% à la condition que la superficie minimale exigée soit toujours respectée.

Enfin, dans le cas particulier d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur avant d'un lot est mesurée à la marge de recul avant.

33. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

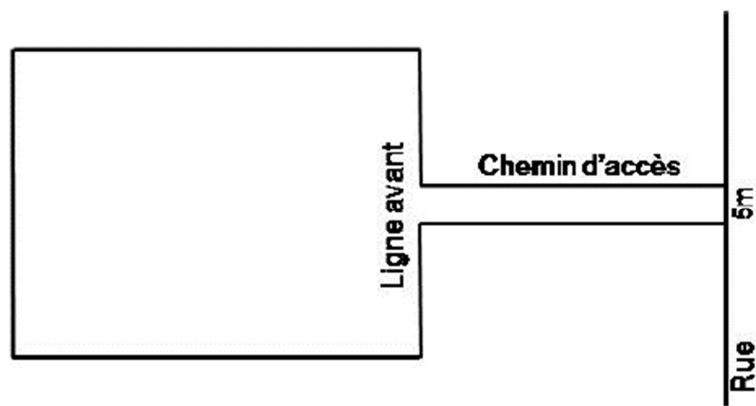
Nonobstant les dispositions relatives au lotissement prescrites aux articles 28 et 29, ainsi qu'au 1^{er} paragraphe du premier alinéa de l'article 20, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

- 1° lorsqu'il s'agit d'un lot pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que :
 - a) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux ;
 - b) un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige ;
 - c) un droit de passage ou une servitude.
- 2° sur des lots desservis, s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1035 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune. De plus, lorsque le lot est riverain, le bâtiment doit être situé à une distance minimale d'au moins 5 mètres de la rive ;
- 3° lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises, aux conditions suivantes :
 - a) le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 146.3, 146.4 et 146.5 du règlement de zonage en vigueur ;
 - b) l'ensemble constitué du lot concerné et du lot qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot et ;



- c) aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale ;
- 4° lorsqu'il s'agit du lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*, aux conditions suivantes :
- a) un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de 5 m de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis (voir figure 1) ;
- b) la superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées ;
- c) la superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur.

Figure 1 - Lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis



- 6° lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale relative à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du certificat d'autorisation. Le lot fusionné (final) devra être conforme aux normes édictées aux grilles de spécifications.

34. ORIENTATION DES LOTS

La ligne latérale d'un lot, comprise entre la ligne avant et la ligne arrière du lot, doit être droite sur toute sa longueur et former un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 45 degrés.

35. SERVICES MUNICIPAUX DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Tout nouveau projet de développement résidentiel situé dans le périmètre d'urbanisation doit être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire sauf pour les rues non desservies ou partiellement desservies existantes avant le 22 décembre 2014

CHAPITRE 6 :

DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

36. CHAMP D'APPLICATION

Tout projet d'ouverture de rue doit être conçu selon les normes prescrites par le présent chapitre.

37. RÈGLES DE CALCUL

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

38. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit tirer avantage du terrain le plus propice en évitant les terrains marécageux, les terrains instables, les terrains exposés aux glissements de terrain, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations. Il doit aussi éviter les affleurements rocheux s'il y a lieu 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 canalisations d'utilité publique.

39. EMPRISE DES RUES

Suivant la classification des voies de circulation utilisée par la Municipalité tout projet de lotissement impliquant la création de nouvelles rues ou le prolongement de rue existante, la largeur minimale doit être :

- 1° de 15 m pour les rues locales ;
- 2° de 20 m pour les rues collectrices ;
- 3° de 25 m pour les artères ;
- 4° de 7 m pour les rues privées.

40. PENTE LONGITUDINALE DES RUES

La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5% et la pente longitudinale maximale d'une rue est de 10 %.

Malgré le premier alinéa, dans les cas exceptionnels dus à la topographie très accidentée d'un site ou à cause d'autres contraintes, la pente d'une rue peut atteindre une pente maximale de 12 % sur une longueur maximale de 150 m.

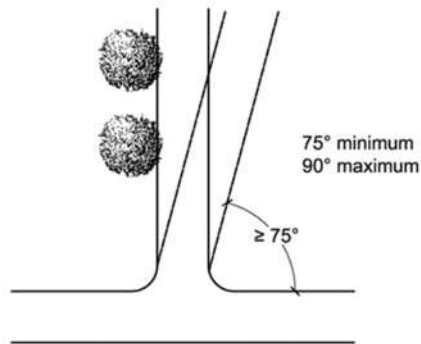


41. INTERSECTION DES RUES

Les intersections doivent respecter les normes minimales suivantes :

- 1° l'angle d'intersection doit se faire à angle droit sans jamais être inférieur à 75° ;

Figure 1 : Angle d'intersection



- 2° toute intersection, sur une rue de 20 m et plus d'emprise, doit avoir un champ de visibilité minimale de 60 m, et toute intersection sur une rue de moins de 20 m de largeur d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de 40 m ;

Figure 2 : Champ de visibilité sur une rue de moins de 20 m d'emprise

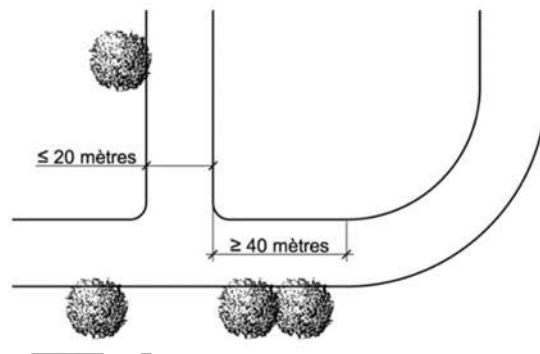
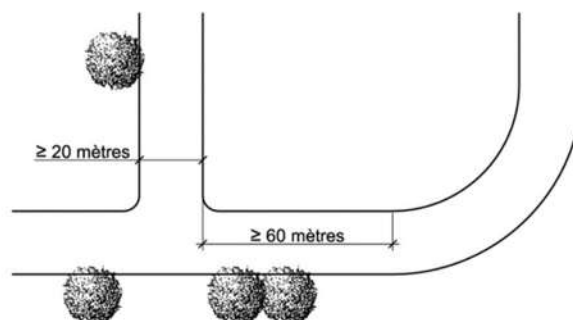


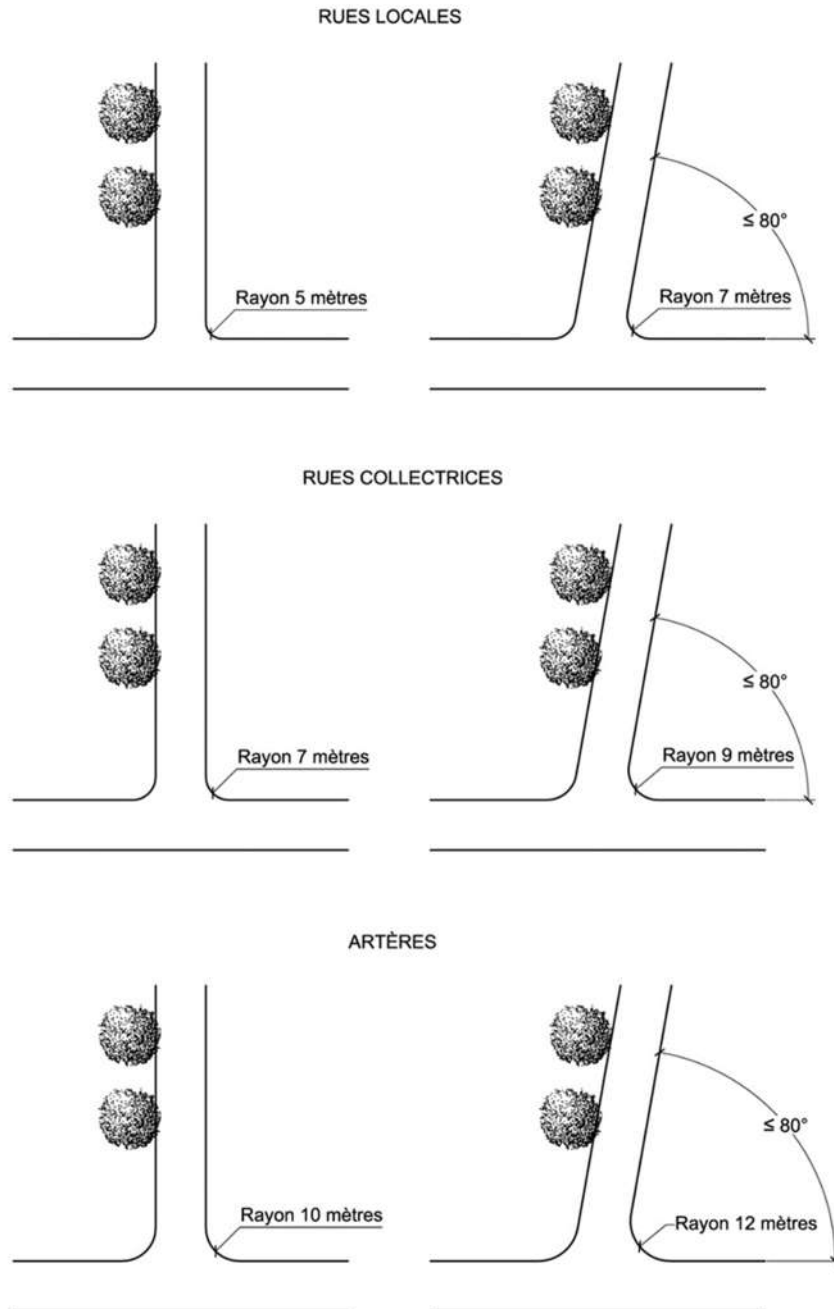
Figure 3 : Champ de visibilité sur une rue de 20 m et plus d'emprise



- 3° aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe d'au moins 5 m de rayon dans le cas de rues locales, d'au moins 7 m dans le cas de rues collectrices et d'au moins 10 m dans le cas d'une artère. Lorsque l'angle d'intersection est de 80° ou moins, les rayons déterminés précédemment doivent être augmentés de 2 m ;

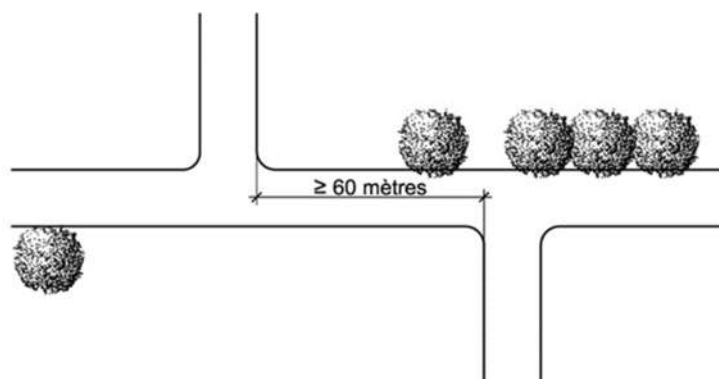


Figure 4 : Lignes d'emprises raccordées par une courbe



4° sur une même rue, la distance entre deux intersections, que l'on parle de rues locales ou collectrices, doit être d'au moins 60 m.

Figure 5 : Distance entre deux intersections sur une rue locale ou collectrice





42. CUL-DE-SAC

Une rue en impasse ne doit pas excéder une longueur de 150 m, et doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 15 m.

Un terre-plein peut être prévu au centre, à la condition que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite de moins de 10 m.

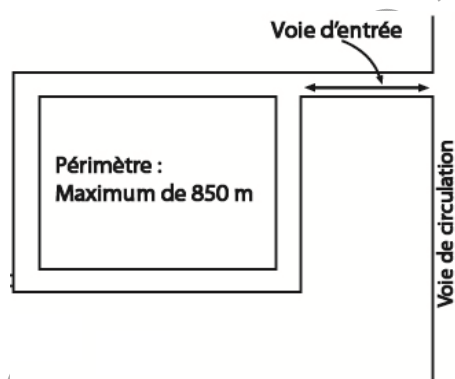
Une rue en impasse doit être conçue de façon à permettre l'accès par des véhicules d'urgence en tout temps.

43. RUE EN TÊTE DE PIPE

Les voies de circulation se terminant en tête de pipe sont autorisées uniquement pour les rues locales.

Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m.

Figure 6 : Rue en tête de pipe



44. DIMENSIONS DES ÎLOTS

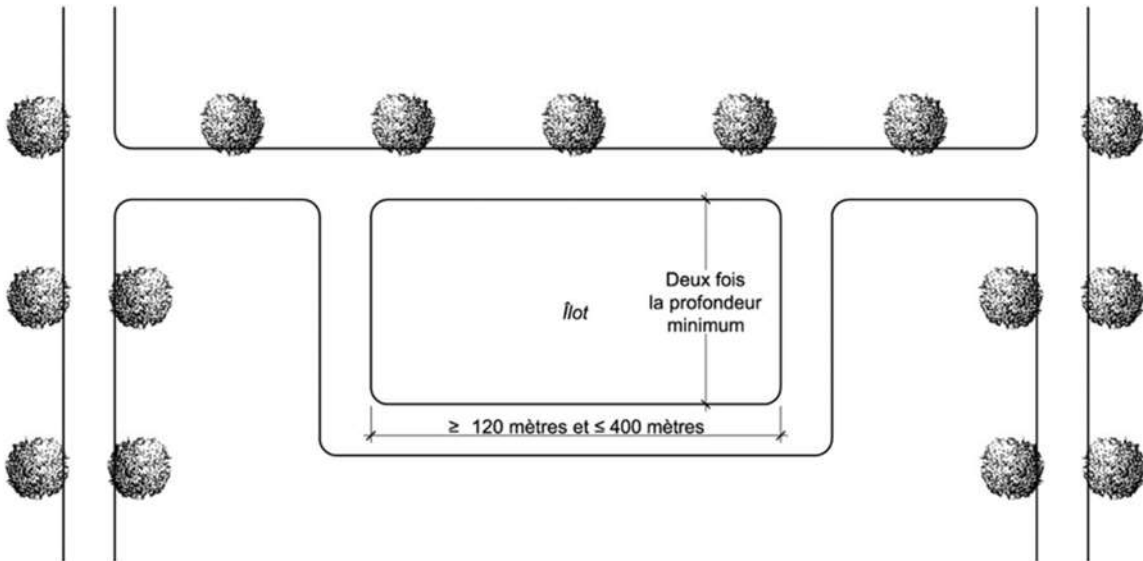
La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m, mais il est permis de porter cette distance à 500 m si un sentier piétonnier d'un minimum de 5 m de largeur, pouvant servir également de voie de circulation de secours, est prévu au milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine (voir figure 7).

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés. Cette largeur doit correspondre à deux fois la profondeur minimale des terrains exigée dans le présent règlement.

Les îlots doivent être orientés de telle sorte que les prescriptions du présent règlement soient respectées, notamment en ce qui concerne les pentes des rues et les intersections.



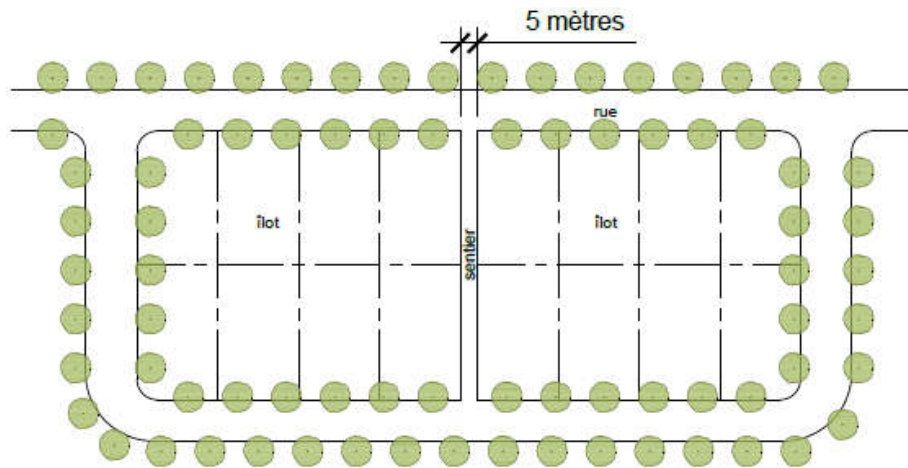
Figure 7 : Dimension des îlots



45. SENTIER POUR PIÉTONS OU CYCLISTES

Lorsqu'un sentier partagé est requis, pour piétons et cyclistes, la largeur minimale de son emprise doit être de 5 m pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes.

Figure 8 : Largeur d'un sentier



CHAPITRE 7 :

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

46. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues à la Loi et prendra effet qu'au jour de l'entrée en vigueur du *Règlement de zonage*.

M. Jean Cheney, maire

Monsieur James Lacroix, directeur
général et secrétaire-trésorier

Version finale