



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

2 avril 2013

Réalisé par :

•••apur
urbanistes | conseils

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BROWNSBURG-CHATHAM

RÈGLEMENT N° 198-2013

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 4 MARS 2013

ADOPTION : 2 AVRIL 2013

ENTRÉE EN VIGUEUR : 10 JUIN 2013

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
PR-198-01-2013	13 DÉCEMBRE 2013
PR-198-02-2015	30 NOVEMBRE 2015
PR-198-01-2018	1 ^{ER} MAI 2019
PR-198-01-2019-01	18 DÉCEMBRE 2019
PR-198-01-2020	24 AVRIL 2020
PR-198-02-2020	20 JUILLET 2020
PR-198-03-2020	16 DÉCEMBRE 2020

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

TABLE DES MATIÈRES

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	1
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	3
1.1.1 : Titre du règlement.....	3
1.1.2 : Abrogation.....	3
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti	3
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	3
1.1.5 : Adoption partie par partie.....	3
Section 1.2 : Dispositions administratives	4
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	4
1.2.3 : Interventions assujetties	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	4
1.3.1 : Interprétation des dispositions	4
1.3.2 : Numérotation	5
1.3.3 : Terminologie	5
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale	7
Section 2.1 : Dispositions générales.....	9
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale	9
2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique.....	9
2.1.3 : Servitudes	9
2.1.4 : Paiement des taxes municipales	9
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels 10	
2.2.1 : Dispositions générales	10
2.2.2 : Localisation des terrains à céder	11
2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement.....	11
2.2.4 : Règles de calcul.....	12
2.2.5 : Contrat notarié	12
CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues.....	13
Section 3.1 : Ouverture et tracés des rues.....	15
3.1.1 : Dispositions générales.....	15
3.1.2 : Ouverture de nouvelles rues.....	15
3.1.3 : Tracé des rues	15
3.1.4 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	15
3.1.5 : Tracé des rues en fonction des boisés	16
3.1.6 : Tracé des rues en fonction des habitats fauniques	16
3.1.7 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac.....	16

TABLE DES MATIÈRES

3.1.8 : Tracé des rues en fonction de la topographie	16
3.1.9 : Autres dispositions particulières	16
Section 3.2 : Normes de conception des rues	17
3.2.1 : Largeur des rues	17
3.2.2 : Pente des rues	17
3.2.3 : Angles d'intersection	17
3.2.4 : Distances des axes d'intersection	18
3.2.5 : Visibilité	18
3.2.6 : Courbes de raccordement.....	18
3.2.7 : Rues en cul-de-sac	18
3.2.8 : Rues en tête-de-pipe.....	19
3.2.9 : Rues en demi-cercle	19
3.2.10 : Fossés routiers.....	19
CHAPITRE 4 : Dispositions particulières aux lots	21
Section 4.1 : Dispositions générales relatives aux dimensions des lots.....	23
4.1.1 : Forme des lots.....	23
4.1.2 : Dimensions minimales d'un lot.....	23
4.1.3 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain.....	23
4.1.4 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain	24
4.1.4.1 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur de l'affectation rurale	25
4.1.5 : Largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure des routes 148 et 327	25
4.1.6 : Largeur d'un terrain sur la ligne arrière ou donnant sur un lac ou un cours d'eau	25
4.1.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot	25
4.1.8 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur de l'affectation villégiature	28
Section 4.2 : Mesures d'assouplissement ou d'exemptions des normes.....	29
4.2.1 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe.....	29
4.2.2 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie	29
4.2.3 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'un secteur riverain	29
4.2.4 : Terrains situés à l'intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans)	29
4.2.5 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	29
4.2.6 : Normes de lotissement particulières pour les zones agricoles.....	30
CHAPITRE 5 : Dispositions relatives aux droits acquis	31
Section 5.1 : Lot dérogatoire et protégé par droits acquis	33
5.1.1 : Champ d'application.....	33
5.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement	33
Section 5.2 : Privilèges au lotissement.....	34
5.2.1 : Terrain vacant non conforme	34
5.2.2 : Terrain bâti non conforme	34
5.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme	34

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 6 : Dispositions finales	37
Section 6.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	39
6.1.1 : Contraventions et pénalités	39
6.1.2 : Entrée en vigueur	39



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Réalisé par :

•••apur
urbanistes | conseils

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et le numéro 198-2013.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 059-2003, intitulé « Règlement concernant le lotissement sur le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Brownsburg-Chatham déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et 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.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats.

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au Règlement sur les permis et certificats.

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 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 :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres 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.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du Règlement de zonage quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- 1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
 - 1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.3.3 : 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 N° 198-2013

CHAPITRE 2 :

Conditions préalables à une opération cadastrale

Réalisé par :

•••apur
urbanistes | conseils

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

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

2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues publiques ne peut être approuvée tant que la Ville n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces rues un engagement de céder gratuitement l'assiette des rues à la Ville au moment où elle en fera la demande conformément au Règlement numéro 165-2010 remplaçant et abrogeant le règlement numéro 134-2007 sur les ententes avec les promoteurs et la réalisation de travaux riverains et travaux municipaux. Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée.

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des rues publiques, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier alinéa.

2.1.3 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

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

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Ville une somme d'argent représentant 10% de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. Un remboursement de la différence entre 10% de l'évaluation foncière et le montant obtenu en appliquant le pourcentage indiqué au tableau intitulé Modulation des frais sera effectué lorsque les conditions suivantes auront été remplies :
 - a) Les travaux de construction du bâtiment principal sont complétés dans les délais prescrits par le permis de construction ;
 - b) L'inspection finale de la construction a été réalisée par la Ville ;
 - c) Le propriétaire a transmis le certificat de localisation dans les 6 mois suivant la fin de la construction du bâtiment principal ;
 - d) L'analyse du certificat de localisation et la réalisation de l'inspection finale permettent de confirmer la conformité de la construction aux regards des règlements d'urbanisme de la Ville.

Modulation des frais

<u>Valeur de l'ensemble des lots</u>	<u>Pourcentage applicable</u>
10 000,00\$ et moins	10%
10 000,01\$ à 60 000,00\$	5%
60 000,01\$ à 100 000,00\$	3%
100 000,01\$ et plus	3 500,00\$ de base + 2,5% de la portion excédant 100 000,01\$ d'évaluation

3. Cède ou verse à la Ville un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter un maximum de 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

2.2.2 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.1 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham.

2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ;
3. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
4. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
5. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques.
6. Une opération cadastrale à des fins d'utilisation agricole et lorsque situé en zone agricole permanente;
7. Une opération cadastrale dont l'objet n'est pas la création d'un lot à bâtir, mais plutôt la création d'un lot destiné à agrandir un lot adjacent;
8. Une opération cadastrale qui vise un site sur lequel une cession d'un terrain ou un versement d'une somme d'argent a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;
9. Dans une désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes procédant de la préparation ou de la modification du plan cadastral lorsqu'elle est nécessaire pour établir l'état descriptif requis dans le cadre d'une déclaration de copropriété, mais seulement dans la mesure où le paragraphe 2) s'applique;
10. Une opération cadastrale nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
11. Une opération cadastrale pour un lot projeté, à vocation ayant fait l'objet d'une entente relative à un report de contribution;
12. Une opération cadastrale pour un lot projeté, à vocation de sentier pour piétons, qui a été ajouté à la demande de la Ville pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes.

PR-198-01-2019-01
Entrée en vigueur
18 décembre 2019

CHAPITRE 2 :
Conditions préalables à une opération cadastrale

Dans les autres cas, les dispositions de la présente section s'appliquent.

2.2.4 : Règles de calcul

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.

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

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou 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 d'un projet par phase ou non.

Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

2.2.5 : Contrat notarié

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



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

CHAPITRE 3 :

Dispositions particulières aux rues

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues

Section 3.1 : Ouverture et tracés des rues

3.1.1 : Dispositions générales

Le présent chapitre s'applique aux rues publiques et privées.

3.1.2 : Ouverture de nouvelles rues

L'ouverture de nouvelles rues est interdite :

1. À l'intérieur des zones de réserves identifiées au Règlement sur le plan d'urbanisme ;
2. À l'intérieur du site de l'entreprise Orica. Toutefois, cette interdiction peut être levée si un plan directeur des rues être préparé à cet effet et approuvé par la MRC d'Argenteuil ;
3. À l'intérieur de l'aire d'affectation « Agricole » ;
4. À l'intérieur de l'aire d'affectation « Agroforestière » ;
5. Pour les zones en secteurs de restriction identifiées à l'annexe 2 (feuille 1/2) du règlement de zonage numéro 197-2013.

PR-198-01-2018
Entrée en vigueur
1^{er} mai 2019

À l'intérieur des aires d'affectation « Pôle local », « Rurale » et « Villégiature », l'ouverture de nouvelles rues, incluant le bouclage de rues, est autorisée dans la mesure où elles se raccordent à une rue et qu'elle est réalisée conformément au présent règlement.

3.1.3 : Tracé des rues

Le tracé des rues doit respecter les conditions suivantes :

1. Le tracé des rues doit prioriser le bouclage du réseau routier existant ;
2. Le tracé des rues doit prioriser la plus courte distance des rues ;
3. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, la circulation des véhicules, la construction et l'extension des infrastructures telles que l'égout et l'aqueduc et les dispositions de drainage.

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

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

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues

3.1.5 : Tracé des rues en fonction des boisés

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

3.1.6 : Tracé des rues en fonction des habitats fauniques

Le tracé des rues doit éviter les secteurs où sont présents des habitats fauniques et autres composantes environnementales sensibles.

3.1.7 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 75 mètres dans le cas d'un secteur non desservi ou partiellement desservi et de 45 mètres dans le cas d'un secteur desservi.

Dans le cas d'un chemin forestier, la distance minimale entre les limites de l'emprise du chemin et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 60 mètres dans le cas d'un secteur non desservi, partiellement desservi et desservi.

Le premier alinéa ne s'applique pas dans le cas d'un projet de parachèvement d'un réseau de voies de circulation permettant l'accès à un plan d'eau ou la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 mètres doit être prévue entre 2 traverses d'un cours d'eau.

La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

3.1.8 : Tracé des rues en fonction de la topographie

Aucune rue ne peut être construite sur un terrain dont les pentes transversales sont supérieures à 30 %.

Dans le cas d'ouverture de nouvelles rues dans les secteurs présentant des pentes variant entre 15 % et 30 %, le tracé doit emprunter les courbes naturelles en évitant les tracés rectilignes.

3.1.9 : Autres dispositions particulières

Pour toute construction de nouvelles rues publiques ou privées et le prolongement de rues existantes, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

- Lorsque requis, le réseau routier est hiérarchisé entre routes collectrices et locales ;
- Le tracé des rues évite les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements ;
- Des mesures sont prises pour éviter le transport des sédiments dans les lacs et les cours d'eau ;

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues

- L'emprise de la rue projetée comprend les surlargeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et fossés de drainage;
- Le projet prévoit l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence ou d'utilité publique.

Section 3.2 : Normes de conception des rues

3.2.1 : Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est de :

1. Rue locale : 15 mètres ;
2. Collectrice : 20 mètres.

Dans le cas d'une rue cadastrée, construite ou non cadastrée mais bordée par des lots subdivisés, cadastrés et construits avant le 13 juin 1991, la largeur de l'emprise peut être réduite à 12 mètres.

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 1 mètre. La largeur minimale de la piste cyclable est de 1,5 mètre.

3.2.2 : Pente des rues

Les conditions suivantes s'appliquent pour la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;
2. La pente longitudinale maximale d'une rue est de 12 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où la pente peut être augmentée à 15 %. Une distance minimale de 150 mètres doit être respectée entre chaque section de rue dont la pente excède 12 %. La pente est mesurée sur des intervalles de 30 mètres. Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée ;
3. La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 3 % dans les 15 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise qui l'intercède et 8 % pour les 15 mètres suivants ;
4. Dans les rayons de virage des culs-de-sac, la pente ne doit pas être supérieure à 5 % ;
5. Aucune rue ne peut être construite sur un terrain dont les pentes moyennes transversales sont supérieures à 25 % mesurées sur 200 mètres.

3.2.3 : Angles d'intersection

Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °).

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues

Dans le cas contraire, l'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 75 ° et 105 °.

L'alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres à partir de l'intersection.

3.2.4 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de deux rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 50 mètres les unes des autres.

Les axes des intersections entre une rue locale et une collectrice ou deux collectrices donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 75 mètres les unes des autres.

Les axes des intersections d'une rue projetée et une rue existante au 9 juin 2009 située en bordure des routes 148 ou 327 doivent être situés à une distance minimale de 450 mètres les unes des autres.

3.2.5 : Visibilité

Une intersection sur une rue de 15 à 20 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 36 mètres, le tout mesuré aux limites des emprises de celle-ci et applicable aux 2 voies format l'intersection.

Dans le cas d'une rue de 20 mètres et plus d'emprise, le champ est fixé à 60 mètres.

Dans le cas d'une allée d'accès véhiculaire réalisée à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation, le champ est fixé à 60 mètres.

3.2.6 : Courbes de raccordement

Le rayon minimal d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé à 6 mètres. Cependant, dans le cas où l'intersection est inférieure à 90 , le rayon de virage minimal est fixé à 9 mètres.

Dans le cas d'une rue destinée située à l'intérieur d'une zone industrielle, la courbe de raccordement minimale aux intersections est fixée à 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs terrains existants avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 059-2003.

3.2.7 : Rues en cul-de-sac

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

1. La longueur minimale de la rue, avant le début de l'îlot de rebroussement, est de 30 mètres ;
2. L'extrémité doit être dotée d'un rayon de virage d'un diamètre minimum de 30 mètres ou d'un « T » de virage.

CHAPITRE 3 :
Dispositions particulières aux rues

3.2.8 : Rues en tête-de-pipe

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

1. La longueur maximale de la rue en tête-de-pipe est de 230 mètres pour les secteurs desservis et de 500 mètres pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis ;
2. Un chemin d'une largeur minimale de 4,5 mètres servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit, doit relier directement la boucle en « tête-de-pipe » à une rue voisine ;
3. L'emprise minimale de la « tête-de-pipe » est fixée à 15 mètres.

3.2.9 : Rues en demi-cercle

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

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

3.2.10 : Fossés routiers

Dans la mesure où les conditions du sol le permettent, toute nouvelle rue doit être dotée de fossés routiers ou autres ouvrages pour assurer une gestion optimale des eaux de ruissellement et le drainage efficace de la rue.



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

CHAPITRE 4 :

Dispositions particulières aux lots

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots

Section 4.1 : Dispositions générales relatives aux dimensions des lots

4.1.1 : Forme des lots

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales du lot peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues.

4.1.2 : Dimensions minimales d'un lot

Les dimensions minimales (largeur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites à la grille des spécifications annexée au Règlement de zonage. De plus, des dispositions particulières sont prévues à la présente section.

4.1.3 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain

Nonobstant les normes inscrites à la grille des spécifications au Règlement de zonage, un lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

PR-198-01-2018
Entrée en vigueur
1^{er} mai 2019

Desserte de services / Conditions particulières	Superficie minimale	Largeur de façade minimale	Profondeur minimale
---	---------------------	----------------------------	---------------------

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Résidentielle », « Mixte », « Industrielle » (à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation), « Pôle local » ou « Villégiature » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :

Lot non desservi :	3 000 m ²	45 m	Voir la grille
Lot partiellement desservi :	1 500 m ²	25 m	Voir la grille
Lot desservi :	Voir la grille	Voir la grille	Voir la grille

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Agricole » ou « Agroforestière » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme (correspond à la zone agricole) :

Tout lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins résidentielles ⁽¹⁾ :	5 000 m ²	45 m	Voir la grille
Tout lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins autres que résidentielles ⁽¹⁾ :	10 000 m ²	120 m	Voir la grille

Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Rurale » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :

En bordure d'une rue existante au 9 juin 2009 :	4 000 m ²	45 m	Voir la grille
---	----------------------	------	----------------

CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots

En bordure d'une rue réalisée après le 9 juin 2009 :	6 000 m ²	50 m	Voir la grille
--	----------------------	------	----------------

Lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de ferme :

Lot situé l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Villégiature » ou « Rurale » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :	10 000 m ² Voir le <i>Règlement de zonage</i> , chapitre 2 (les normes varient selon le nombre d'animaux).	Voir la grille	Voir la grille
Lot situé l'intérieur d'une zone comprise dans l'aire d'affectation « Agricole » ou « Agroforestière » définie au Règlement sur le plan d'urbanisme :	10 000 m ²	Voir la grille	Voir la grille

Lot situé à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie :

Tout lot :	5 000 m ²	80 m	Voir la grille
------------	----------------------	------	----------------

Lot situé à l'intérieur d'un secteur à risque d'inondation :

Tout lot :	5 000 m ²	80 m	Voir la grille
------------	----------------------	------	----------------

Lot situé à l'intérieur d'un secteur à risque d'érosion :

Tout lot :	6 000 m ²	Voir la grille	Voir la grille
------------	----------------------	----------------	----------------

Lot situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et destiné à être utilisé à des fins résidentielles :

Lot situé dans les secteurs de restriction pour les rues privées existantes au 1 ^{er} mai 2019 et les rues publiques	20 000 m ²	150 m	Voir chapitre 11 du Règlement de zonage numéro 197-2013
Lot situé dans les secteurs de consolidation et secteurs de développement	Selon l'affectation		Voir chapitre 11 du Règlement de zonage numéro 197-2013

(1) Des conditions d'émission du permis de lotissement sont énoncées au Règlement sur les permis et certificats ainsi que des conditions relatives à l'aménagement du chemin d'accès au Règlement de zonage.

4.1.4 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain

Nonobstant les normes inscrites au présent règlement et à la grille des spécifications au Règlement de zonage, un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes (dans tous les cas, la norme la plus restrictive s'applique) :

CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots

Desserte de services	Superficie minimale	Largeur de façade minimale	Profondeur minimale
Lot desservi :	Voir la grille	Voir la grille	45 m
Lot partiellement desservi :	2 000 m ²	30 m	75 m
Lot non desservi :	4 000 m ²	45 m	75.

PR-198-03-2020
Entrée en vigueur
16 décembre 2020

4.1.4.1 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur de l'affectation rurale

Nonobstant toute autre disposition contraire au présent règlement et à la grille des spécifications du règlement de zonage, les caractéristiques suivantes sont requises pour tout nouveau lot situé à l'intérieur de l'affectation Rurale, dans les cas particuliers suivants :

1. Affectation Rurale (nouvelles rues publiques ou privées)
 - a. Superficie minimale (lot non desservi) : 6 000 m²
 - b. Largeur minimale : 50 m
2. Affectation Rurale (lotissement de 5 lots ou plus le long de nouvelles rues publiques ou privées)
 - a. Superficie minimale (lot non desservi) : 4 000 m²
 - b. Largeur minimale : 45 m »

4.1.5 : Largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure des routes 148 et 327

À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, la largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure de la route 148 est fixée à 150 mètres.

PR-198-02-2015
Entrée en vigueur
30 novembre 2015

À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, la largeur de façade minimale d'un lot situé en bordure de la route 327 est fixée à 100 mètres et pour la route 344, celle-ci est fixée à 100 mètres et vise seulement les nouveaux lots en secteur agricole.

PR-198-01-2013
Entrée en vigueur
13 décembre 2013

4.1.6 : Largeur d'un terrain sur la ligne arrière ou donnant sur un lac ou un cours d'eau

À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, un terrain doit respecter une largeur minimale de vingt (20) mètres pour la ligne longeant le lac ou le cours d'eau.

Dans toutes les zone, il est autoriser de réduire la largeur de la ligne arrière jusqu'à 50 % de la largeur requise à la réglementation d'urbanisme.

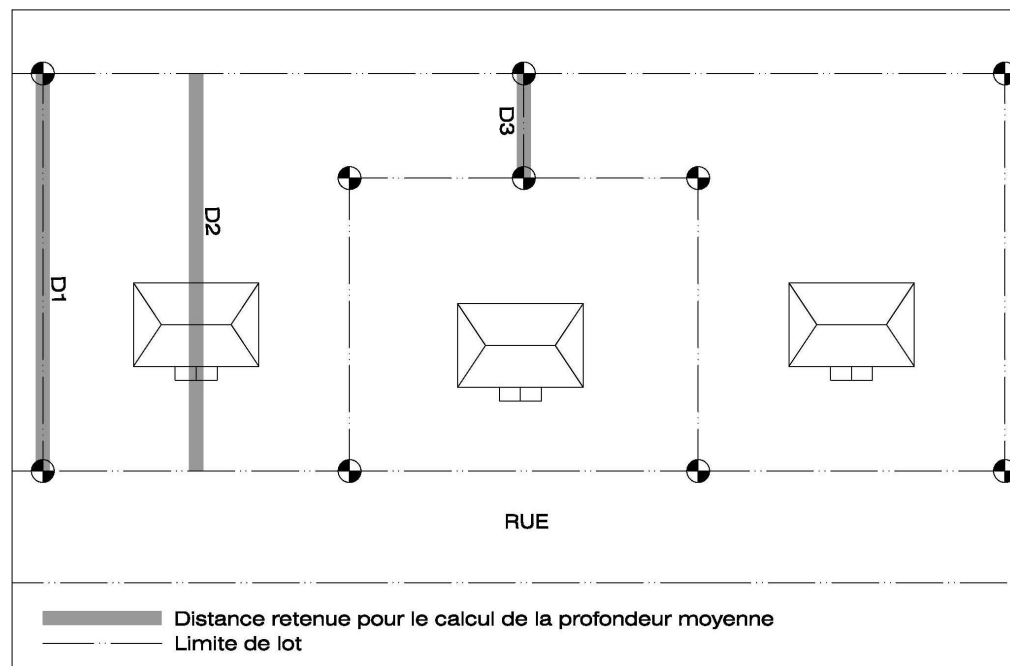
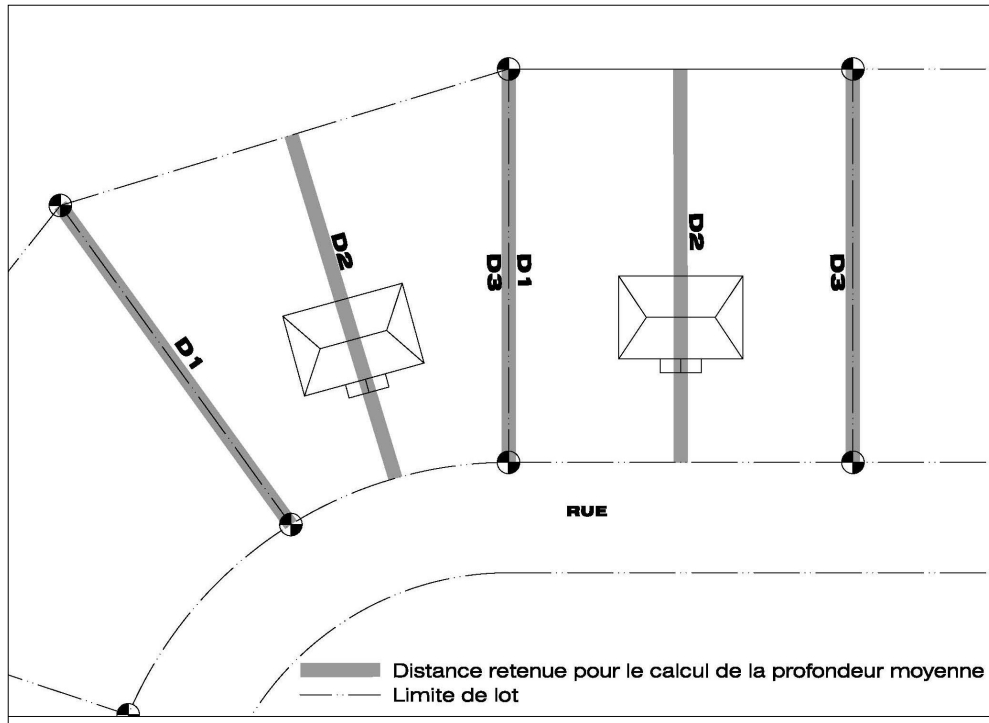
4.1.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

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

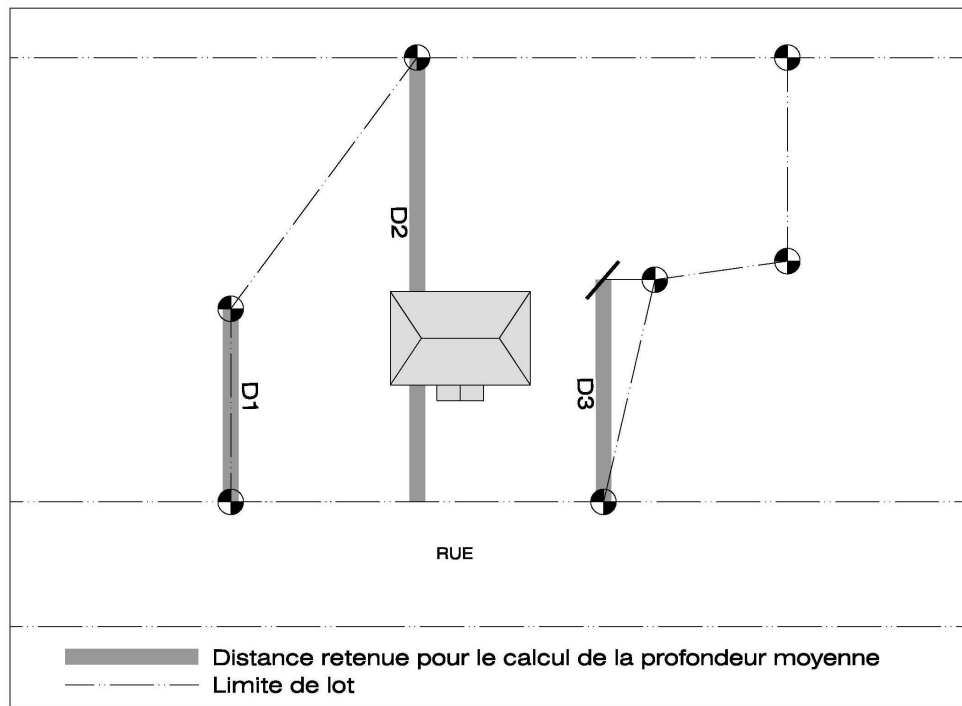
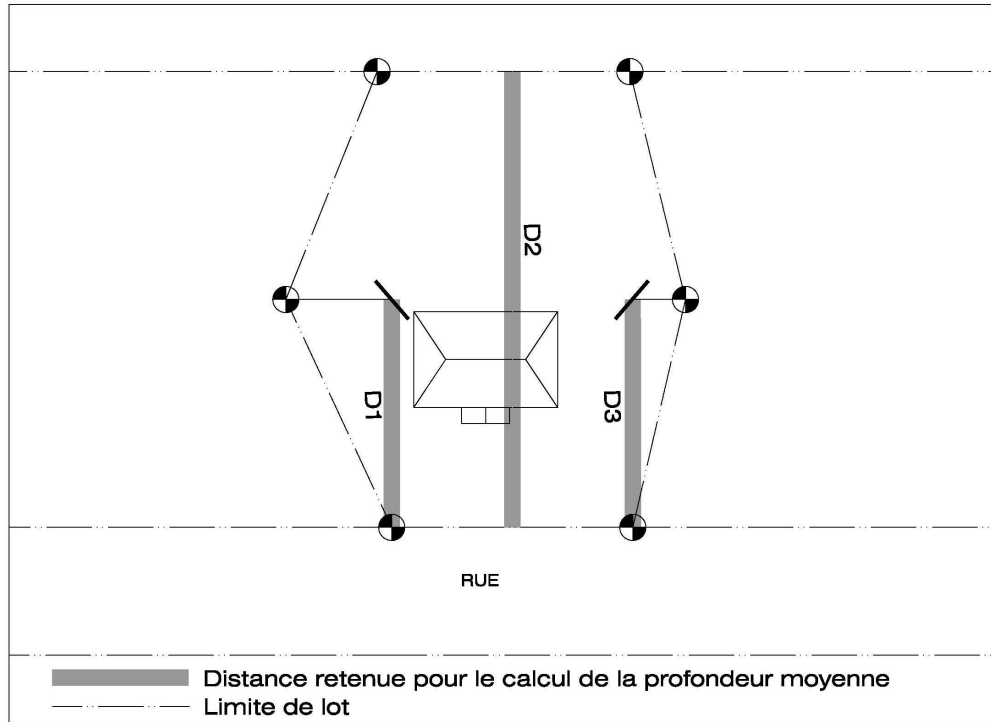
$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la largeur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :



CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots



CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots

PR-198-03-2020
Entrée en vigueur
16 décembre 2020

4.1.8 : Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur de l'affectation villégiature

Nonobstant toute autre disposition contraire au présent règlement et à la grille des spécifications du règlement de zonage, les caractéristiques suivantes sont requises pour tout nouveau lot situé à l'intérieur de l'affectation Villégiature, dans les cas particuliers suivants :

1. Affectation Villégiature (Usage résidentiel / Secteur prioritaire d'aménagement – Secteurs de restriction pour les rues privées existantes au 1^{er} mai 2019 et les rues publiques
 - a) Superficie minimale (lot non desservi) : 20 000 m²
 - b) Largeur minimale : 150 m

2. Affectation Villégiature (Secteur prioritaire d'aménagement – Secteurs de consolidation et secteurs de développement)
 - a) Superficie minimale (lot non desservi) : selon l'affectation
 - b) Largeur minimale : selon l'affectation »

Lorsque plusieurs dispositions s'appliquent pour un terrain visé par le présent article, la plus sévère s'applique.

CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots

Section 4.2 : Mesures d'assouplissement ou d'exemptions des normes

4.2.1 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe

La largeur de façade minimale d'un lot non desservi mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à 50 % de celle prescrite précédemment, lorsque celui-ci se retrouve à l'extérieur d'une courbe de rue ou dans le cas d'un terrain d'angle.

4.2.2 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'une aire de confinement du cerf de Virginie

La largeur de façade minimale d'un lot non desservi mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à 50 % de celle prescrite précédemment, lorsque celui-ci se retrouve à l'extérieur d'une courbe de rue ou dans le cas d'un terrain d'angle à même une aire de confinement du cerf de Virginie. Cet assouplissement ne doit pas, en aucun cas, avoir un effet réducteur sur la superficie totale du lot à respecter.

4.2.3 : Largeur de façade minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe et à l'intérieur d'un secteur riverain

Lorsqu'il s'agit d'un lot non desservi situé dans un secteur riverain, la largeur de façade minimale du lot mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % de celle prescrite précédemment, lorsque celui-ci se retrouve à l'extérieur d'une courbe de rue ou dans le cas d'un terrain d'angle.

Cet assouplissement ne doit pas, en aucun cas, avoir un effet réducteur sur la superficie totale du lot à respecter.

4.2.4 : Terrains situés à l'intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans)

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé si à l'égard d'une demande pour un terrain situé à l'intérieur des plaines inondables de grand courant (0-20 ans) si:

1. L'opération cadastrale a pour objet de remembrer plusieurs lots pourvu que le nombre obtenu après le remembrement n'excède pas le nombre de lots à remembrer;
2. L'opération cadastrale a pour objet d'agrandir un terrain ou un lot adjacent aux plaines inondables.

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

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;

CHAPITRE 4 :
Dispositions particulières aux lots

2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
5. Les opérations cadastrales 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 ;
6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci ;
7. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de regrouper le ou les lots créés à un ou des lots adjacents afin de former un lot qui sera conforme au présent règlement. Dans ce cas, la demande de permis de lotissement doit être combinée (plan de regroupement).

PR-198-01-2020
Entrée en vigueur
24 avril 2020

4.2.6 : Normes de lotissement particulières pour les zones agricoles

Pour les terrains résidentiels bénéficiant d'un droit acquis reconnu par la CPTAQ en vertu de l'article 105 de la LPTAA, la superficie minimale pourra être réduite à 3 000 mètres carrés, la largeur de façade minimale à 45 mètres et la profondeur minimale à 30 mètres en respectant une profondeur maximale de 60 mètres



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

CHAPITRE 5 :

Dispositions relatives aux droits acquis

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 5 :
Dispositions relatives aux droits acquis

Section 5.1 : Lot dérogatoire et protégé par droits acquis

5.1.1 : Champ d'application

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

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

5.1.2 : Opération cadastrale aux 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 de façade ou à la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter.

De plus, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

1. La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie. La largeur de façade et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites en deçà des normes prescrites au présent règlement ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis ;
3. 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 visés ou adjacents non conformes au Règlement de zonage, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Dans ces cas, une demande de permis de lotissement (plan de regroupement) doit être déposée.

CHAPITRE 5 :
Dispositions relatives aux droits acquis

Section 5.2 : Privilèges au lotissement

5.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient 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 deux conditions suivantes sont respectées :

1. Le 22 mars 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du Règlement de lotissement où est situé le terrain ;
2. Un 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.

5.2.2 : Terrain bâti non conforme

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 :

1. Le 22 mars 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 22 mars 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 seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

5.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

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 :

1. 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,
 2. Qu'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 conformément aux normes en vigueur.
-

CHAPITRE 5 :
Dispositions relatives aux droits acquis

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire. Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 198-2013

CHAPITRE 6 :

Dispositions finales

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 6 :
Dispositions finales

Section 6.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

6.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

6.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffier