



**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE VAL-DAVID**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 510

ATTENDU QUE le Conseil de la municipalité de Val-David juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif au lotissement et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL DE VAL-DAVID ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR:

CHAPITRE I **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de Règlement de lotissement.

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toutes les zones du territoire de la municipalité de Val-David.

1.3 PERMIS DE CONSTRUCTION ET CERTIFICATS D'AUTORISATION

Les dispositions relatives à l'émission du permis de lotissement sont prescrites par le Règlement sur les permis et certificat numéro 508 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.4 INTERPRÉTATION

Les titres, tableaux, croquis, symboles, cartes et plans utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles, cartes et plans et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition doit être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.



Le pluriel comprend le singulier et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

La forme masculine non marquée désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Avec l'emploi du mot "DOIT", l'obligation est absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif.

Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du système international (S.I.).

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Toute référence à une loi ou à un règlement de juridiction fédérale ou provinciale, inclut également tout amendement ayant été ou pouvant être apporté à ladite loi et audit règlement.

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article "Terminologie" du Règlement sur les permis et certificats numéro 508 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.6 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'INSPECTEUR

Le chapitre II du Règlement sur les permis et certificats numéro 508, prescrivant les pouvoirs et les devoirs de l'inspecteur, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long ré cité.

1.7 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

Les dispositions prévues à l'article 4.5 "Contribution pour fins de parcs" du Règlement sur les permis et certificats numéro 508 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long ré citées.

CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS

2.1 RUES

2.1.1 Respect du tracé projeté du plan d'urbanisme

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

2.1.2 Rue à proximité d'un plan d'eau



À l'exception des voies publiques de circulation conduisant à des quais ou débarcadères publics ou des ponts, aucune emprise de rue ne peut être située à moins de 45 mètres de la ligne naturelle des eaux d'un lac ou d'un cours d'eau. Cette distance est portée à 75 mètres si l'aqueduc ou l'égout n'est pas implanté en bordure de la rue projetée.

Toutefois, cette distance minimale est diminuée à 10 mètres dans le cas d'une rue d'une longueur maximale de 300 mètres et destinée à rejoindre une rue existant avant le 2 avril 1984. Si cette rue est construite sur un talus excédant 5 mètres de hauteur ou si la pente du terrain excède 15%, cette rue doit se situer à au moins 15 mètres de la ligne des hautes eaux.

2.1.3 Rue à proximité de fortes pentes

Aucune emprise de rue ne peut être située sur un talus ayant une pente moyenne de plus de 25% et une hauteur de plus de 5 mètres, ni au sommet du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à 5 fois la hauteur verticale du talus, ni à la base du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à 2 fois la hauteur verticale du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur de ces bandes de protection, de même que sur les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait prouvé que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans le cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce dans les délais prévus à l'étude.

2.1.4 Respect des contraintes naturelles

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, marécages et les affleurements rocheux. Il doit aussi éviter tout sol n'ayant 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 et des fossés.

Toute opération cadastrale pour fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté pour fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide, de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., 1981, Q-2, r.8).

2.1.5 Pente longitudinale

La pente longitudinale minimale de toutes les rues est de 0,5%.

La pente maximale ne doit pas excéder 10% dans les courbes et 12% en ligne droite. Sur une rue locale, cette pente maximale peut être augmentée à 15% si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 150 mètres. Toute rue sur laquelle la circulation de véhicules lourds pourra être importante ne doit pas présenter une pente supérieure à 5%.

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder 1% dans un rayon de 15 mètres d'une intersection.



2.1.6 Largeur de l'emprise

Toutes les rues doivent avoir une emprise d'une largeur comprise entre les minima et les maxima suivants, selon le type de rue:

	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Rue locale :	12 m	18 m
Rue collectrice :	20 m	22 m
Rue principale (ou artère):	24 m	aucun

Toutefois, une rue locale se raccordant à la route 117 doit avoir une largeur minimale de 15 mètres.

2.1.7 Trottoirs et bordures

Toute rue non pourvue de trottoirs doit posséder 2 bordures ou 2 fossés.

Lorsque des trottoirs sont prévus, ils doivent être construits avant que la voie ne soit aménagée et asphaltée.

2.1.8 Intersections et courbes

À l'intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est de 5 mètres dans le cas de rues locales, ou 7 mètres lorsqu'une des rues est une rue collectrice, ou 10 mètres lorsqu'une des rues est une artère. Lorsque l'angle d'intersection est de moins de 80 degrés, les rayons prescrits doivent être majorés de 2 mètres.

L'intersection de 2 rues doit se faire à un angle compris entre 75 et 90 degrés, sur une distance minimale de 6 mètres. Lorsque l'angle est inférieur à 90 degrés, aucune autre intersection ne peut être prévue à moins de 200 mètres du côté intérieur de l'angle, ni à moins de 120 mètres du côté extérieur de l'angle.

Aucune intersection ne peut être située du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 185 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est inférieur à 125 mètres.

Aucune courbe d'un rayon inférieur à 120 mètres ne peut être localisée à moins de 60 mètres d'une intersection.

Une vue libre sur une distance minimale de 25 mètres est requise de part et d'autre d'une intersection.

Les intersections doivent être distantes d'au moins 60 mètres.

Les intersections seront planifiées préférentiellement en T.

2.1.9 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue. La construction d'un cul-de-sac doit permettre l'entassement de la neige et ainsi faciliter l'entretien de la rue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 125 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 20 mètres. Un terre-plein doit être prévu



en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres.

Une rue en cul-de-sac peut avoir une longueur de plus de 125 mètres, mais inférieure à 225 mètres, si on relie le cercle de virage à une rue publique voisine par un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 5 mètres, pouvant être utilisé comme voie de secours par les véhicules.

La largeur de toute rue en forme de cul-de-sac doit être calculée à partir de l'intersection la plus près, qu'elle soit existante ou identifiée au plan de cadastre.

2.2 CONDITIONS DE CONSTRUCTION ET DE MUNICIPALISATION DES RUES

Toute rue publique doit être construite selon les conditions prescrites aux paragraphes suivants. Pour qu'une rue soit cédée à la municipalité et ensuite entretenue par celle-ci, toutes les conditions prescrites aux paragraphes suivants doivent être satisfaites.

2.2.1 Préparation de la surface

La surface destinée à recevoir l'infrastructure doit avoir été préparée selon les dispositions suivantes:

- a) le tracé de la rue doit être déboisé sur toute sa largeur et sur toute sa longueur et l'emprise doit être libre de tout arbre, souche, arbrisseau, broussaille, bois mort et débris végétal;
- b) la végétation située à l'extérieur des limites de déboisement doit avoir été préservée de tout dommage ou mutilation; la terre végétale ou tout autre débris végétal doit avoir été complètement enlevé à tous les endroits où la surface de terrain était à moins de 1 mètre de la ligne de sous-fondation;
- c) les roches de plus de 15cm de diamètre doivent avoir été enlevées sur toute la largeur de l'infrastructure jusqu'à 80cm sous la ligne d'infrastructure;
- d) la surface destinée à l'infrastructure doit avoir été parfaitement égouttée, pendant toute la durée de la préparation, et sans aucune inégalité;
- e) les roches de plus de 15cm de diamètre doivent avoir été enlevées sur toute la largeur de l'infrastructure jusqu'à 80cm sous la ligne d'infrastructure;
- f) la surface destinée à l'infrastructure doit avoir été parfaitement égouttée, pendant toute la durée de la préparation, et sans aucune inégalité;
- g) les remblais doivent avoir été érigés par des couches successives, compactes, séparées et uniformes en épaisseur maximum de 30cm. Le remblai doit avoir été compacté à 90 % Proctor modifié. Les derniers 15cm de remblai doivent avoir été compactés à 95 % Proctor modifié; la couronne de l'infrastructure doit être à 2 % à partir du centre de la rue;
- h) l'inspecteur doit avoir été avisé, par le contracteur, de la fin des travaux de préparation de la surface.

2.2.2 Sous-fondation et fondation



La sous-fondation et la fondation de la rue doivent avoir été préparées selon les dispositions suivantes:

- a) la sous-fondation doit être composée d'au moins 180mm de gravier concassé 0 - 63mm (0 - 2 1/2), compacté à 95 % Proctor modifié sur une largeur minimum de 8 mètres. La couronne de la sous-fondation doit être de 2 % à partir du centre de la rue;
- b) la fondation doit être composée d'au moins 150mm de gravier concassé 0 - 19mm (0 - 3/4), compacté 95 % Proctor modifié sur une largeur minimale de 8 mètres. La couronne de la fondation doit être de 2% à partir du centre de la rue

2.2.3 Ponceaux

Les ponceaux doivent avoir été installés selon les dispositions suivantes:

- a) Seuls les tuyaux en béton armé, en PVC, en tôle ondulée et un polyéthylène de haute densité sont permis et les tuyaux doivent être conformes aux normes du Bureau de normalisation du Québec;
- b) le diamètre minimal pour les tuyaux destinés aux entrées charretières est de 380mm, tandis que les ponceaux transversaux de rue doivent avoir un diamètre minimal de 600mm;
- c) toute entrée charretière traversant un fossé doit être raccordée à la rue par un ponceau conforme au présent règlement. Le raccordement doit être partout situé sous le niveau de la fondation, en suivant la pente de la couronne de fondation sur un minimum de 2 mètres;
- d) le fond de la tranchée creusée pour recevoir les tuyaux doit présenter une pente régulière. Il est interdit de placer des tuyaux au fond d'une tranchée boueuse ou inondée. La tranchée doit avoir été asséchée, le fond affermi et solidifié avec des matériaux appropriés, s'il y a lieu, avant la pose de l'assise des tuyaux.
- e) L'assise doit avoir une épaisseur minimale de 115cm et être composée de pierre concassée 0 - 19mm (3/4) et compactée à une densité égale ou supérieure à 90 % Proctor modifié;
- f) l'enrobage d'un tuyau d'un diamètre de 610mm ou moins doit atteindre un niveau d'au moins 30cm au-dessus de la conduite et, dans le cas d'un tuyau de plus de 610mm, atteindre le niveau du demi-diamètre. L'enrobage doit se faire tout-venant 0 - 19mm appliqué en couches successives d'une épaisseur maximale de 30cm et tassé mécaniquement à une densité égale ou supérieure à 90 % de celle obtenue par l'essai Proctor modifié;
- g) le remblai de la tranchée au-dessus de la limite supérieure de l'enrobage de pierre concassée des tuyaux doit avoir été effectué au moyen de matériaux provenant de l'excavation ou de tout autre matériau d'emprunt accepté par la municipalité. Ces matériaux doivent avoir été compactés par couches successives d'une épaisseur maximale de 60cm et de façon à obtenir une densité équivalente à celle du sol avoisinant non remanié. Les matériaux servant au remplissage doivent avoir été exempts de pierre de plus de 30cm, de morceaux de terre gelée, de glace et de neige.

La surface de remplissage doit avoir été amenée et maintenue au niveau du terrain existant ou de l'entrée véhiculaire, en suivant la pente de la couronne de fondation;



- h) les élévations approuvées par les municipalités pour assurer un écoulement uniforme ont été respectées. Les fossés aux abords du tuyau ont été creusés et profilés aux pentes requises pour obtenir un bon drainage et une transition adéquate au tuyau;
- i) les ponceaux peuvent avoir été complétés avec des murets de tête à chaque extrémité, faits avec des matériaux choisis tels que dormants en bois, béton armé, pierre cimentée ou non, etc., et forment un mur de soutien. À défaut de muret, ces têtes de pont pourraient être aménagées avec des plaques de gazon.

La partie supérieure de l'ouvrage de tête doit être sous le niveau de la fondation, en suivant la pente de la couronne de la fondation, à moins que cet ouvrage ne soit à au moins 4 mètres de la limite de la surface définie comme voie de circulation.

2.2.4 Fossés

Les fossés doivent avoir été aménagés selon les dispositions suivantes:

- a) Les fossés doivent avoir une profondeur minimale de 900mm plus bas que le centre de la rue. Le talus et le revers auront une pente variant entre IV:3H et IV:2H;
- b) lorsque la pente est supérieure à 5 % et selon la nature du sol en place, le fond du fossé devra être en pierre pour empêcher l'érosion. La grosseur des pierres doit varier entre 50mm et 250mm;
- c) lorsque la pierre est supérieure à 12 %, le fond du fossé devra être pierré pour empêcher l'érosion. La grosseur des pierres doit varier entre 50mm et 250mm.

2.2.5 Granulométrie

La granulométrie ayant été respectée, pour tous les travaux, doit être conforme au tableau suivant:

<u>Grosseur du tamis</u>	<u>Pourcentage passant</u>
80 mm	100 %
56 mm	80 - 100 %
28 mm	50 - 80 %
5 mm	25 - 28 %
1.25 mm	11 - 30 %
315 micron	4 - 8 %
80 micron	2 - 8 %
<u>Pierre ou gravier</u> <u>(0 - 19MM) 3/4</u>	
28 mm	100 %
20 mm	90 - 100 %
14 mm	68 - 93 %
5 mm	35 - 60 %
1.25 mm	19 - 38 %
315 micron	9 - 17 %
80 micron	2 - 8 %



Les granulats doivent respecter les normes et exigences, quant à leur propriété physique et mécanique, de la section 14 de la dernière édition du cahier des charges et devis généraux du ministère des Transports du Québec.

2.2.6 Niveaux

Tous les niveaux d'infrastructures doivent avoir été définis par la municipalité et respectés.

2.2.7 Glissières de sécurité

Des glissières de sécurité ont été implantées lorsque la hauteur du talus était supérieure à 3 mètres.

Les glissières de sécurité doivent être conformes aux normes du Bureau de normalisation du Québec.

2.2.8 Desserte et achèvement de la rue

- a) La rue doit être cadastrée, gravelée ou pavée à la satisfaction de la municipalité et être prête à être utilisée comme voie publique;
- b) la rue doit desservir une proportion de bâtiments construits et habitables correspondant à au moins 30 % des lots bordant cette rue.

2.2.9 Documents à soumettre

- a) Le cédant doit fournir, à ses frais, un plan préparé par un professionnel d'un ordre reconnu et indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de rue, la localisation des ponceaux, les pentes de rue, la localisation des entrées charretières et la localisation des fossés. Ces caractéristiques, le cas échéant, doivent être conformes aux exigences du règlement de lotissement.
- b) Le cédant doit aussi fournir, à ses frais, un rapport d'essais qualitatifs rédigé par une firme spécialisée, montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation. Le test sera effectué à tous les 30 mètres et à tout autre endroit demandé par l'inspecteur ou recommandé par la firme spécialisée. Les résultats devront être certifiés par un professionnel appartenant à un ordre reconnu.
- c) Le cédant doit aussi fournir, à ses frais, dans tous les cas d'implantation d'égout ou d'aqueduc, des plans et devis préparés par un professionnel membre d'un ordre reconnu, ainsi que toutes les autorisations gouvernementales requises et les attestations que le projet est conforme aux directives du ministère de l'Environnement et de Faune du Québec et à ses politiques, notamment celles relatives aux sols contaminés.
- d) Le cédant doit aussi fournir, à ses frais, avant la cession de toute rue où un pont est érigé, un rapport préparé par un professionnel membre d'un ordre reconnu, attestant que le pont est en excellente condition, qu'il est sécuritaire, que sa conception permet une circulation normale des véhicules et que celui-ci ne nécessitera aucune réparation majeure pour les 10 prochaines années.

2.2.10 Coûts



- a) Tous les coûts de construction, des infrastructures auront été entièrement assumés par le cédant.
- b) Le cédant consent à céder gratuitement l'infrastructure à la municipalité.
- c) Le cédant assume tous les frais de notaire et tout autre frais afférent à la cession.

2.2.11 Municipalisation d'une rue dérogoire

Toute rue ne répondant pas aux dispositions du règlement de lotissement ne pourra être municipalisée. Toutefois, une rue ou un chemin privé, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'emprise est moins que 15 mètres, pourra être cédé et ensuite entretenu par la municipalité aux conditions suivantes:

- a) un rapport favorable à cet effet préparé par le Comité consultatif d'urbanisme devra être préalablement déposé au Conseil municipal;
- b) toutes les autres dispositions du présent règlement concernant les voies de circulation devront être respectées.

2.3 ÎLOTS

2.3.1 Conception des îlots

La longueur d'un îlot doit être comprise entre 150 et 400 mètres. Tout îlot résidentiel de plus de 200 mètres doit être traversé par au moins un sentier piétonnier d'une largeur minimum de 3 mètres. Si plus d'un sentier piétonnier est prévu, la longueur maximale de l'îlot résidentiel peut être augmentée à 500 mètres.

Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre possible de logements.

Les îlots adjacents à une rue collectrice ou principale seront parallèles à celle-ci afin de réduire le nombre d'intersections.

Les îlots et les rues les desservant doivent être conçus de manière à prévoir au moins 2 accès de circulation pour rejoindre une rue collectrice ou principale.

2.3.2 Sentiers pour piétons, droits de passage et servitudes

Le Conseil peut imposer la localisation des sentiers pour piétons prévus à l'article précédent afin de favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

De même, il peut exiger les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires pour des fins publiques, tels que réseau d'alimentation en eau, le réseau d'égout, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

3.1 ORIENTATION DES LOTS



Les lignes latérales des lots doivent être rectilignes et former, avec la rue, un angle variant entre 75 et 90 degrés. Toutefois, l'orientation variable des lots ne doit pas avoir pour résultat de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des dimensions minimales prescrites.

3.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

3.2.1 Normes générales

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation défini par le schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides, la superficie minimale d'un lot, sa largeur minimale mesurée à la ligne avant et sa profondeur moyenne minimale sont prescrites au tableau ci-après. Ces normes varient selon le niveau de desserte par l'aqueduc et l'égout, et la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau. Nonobstant ces normes générales, ces dernières peuvent être majorées ou réduites selon les dispositions des articles 3.2.2 et 3.2.3.

	Lot en secteur riverain			Lot en secteur non riverain	
	Superficie	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur
Lot non desservi par l'aqueduc et l'égout	4000 m ²	50 m.	60 m.	3000 m ²	50 m.
Lot desservi par l'aqueduc <u>ou</u> l'égout	2000 m ²	25 m.	60 m.	1500 m ²	25 m.
Lot desservi par l'aqueduc <u>et</u> l'égout	800 m ²	15 m.	45 m.	450 m ²	15 m.

3.2.2 Majoration des normes

3.2.2.1 Hors du périmètre d'urbanisation

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation défini au schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides, aucun lot, peu importe son niveau de desserte en services d'aqueduc et d'égout, ne peut avoir une superficie et des dimensions inférieures à celles prescrites à l'article 3.2.1 pour un lot non desservi par l'aqueduc et l'égout.

3.2.2.2 Terrain en pente

La superficie minimale prescrite par un lot situé sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 15% est celle indiquée à l'article 3.2.1, majorée de 100 mètres carrés pour chaque point de pourcentage de pente moyenne en sus de 15%.

3.2.2.3 Bande de protection riveraine

La profondeur minimale prescrite pour un lot touché par la bande de protection riveraine est celle indiquée à l'article 3.2.1, majorée de 15 mètres.

3.2.2.4 Lot d'angle ou transversal



Pour un lot situé à l'angle d'une intersection, la largeur minimale prescrite à l'article 3.2.1 doit être majorée de 3 mètres. La superficie minimale prescrite est alors le produit de la profondeur exigée, le cas échéant, multipliée par cette largeur majorée.

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

3.2.2.5 Poste d'essence et station-service

Aucun lot destiné à un poste d'essence avec dépanneur ou à une station-service ne doit avoir une superficie inférieure à 1500 mètres carrés, ni une largeur et une profondeur inférieures à 35 mètres.

Aucun lot destiné à un poste d'essence sans dépanneur ne doit avoir une superficie inférieure à 950 mètres carrés, ni une largeur et une profondeur inférieures à 30 mètres.

Si le lot destiné à un poste d'essence ou une station-service n'est desservi ni par l'égout, ni par l'aqueduc, sa profondeur ne doit jamais être inférieure à 50 mètres.

3.2.2.6 Habitation multifamiliale

Tout lot destiné à une habitation multifamiliale doit avoir une superficie minimale équivalente à celle prescrite à l'article 3.2.1, majorée de 100 mètres carrés pour tout logement en sus de 3. Cette majoration est portée à 500 mètres carrés par logement en sus de 3 si le lot n'est desservi que par l'égout ou l'aqueduc, et à 1 000 mètres carrés par logement en sus de 3 si le lot n'est pas desservi.

3.2.2.7 Commerces contigus

Tout lot destiné à recevoir plusieurs établissements commerciaux horizontalement contigus, ne peut avoir une superficie inférieure à 2000 mètres carrés et une largeur inférieure à 25 mètres.

3.2.2.8 Terrain de camping

Aucun terrain destiné à un terrain de camping ne peut avoir une superficie inférieure à 10 000 mètres carrés.

3.2.2.9 Lots sur les versants des monts Césaire, Plante, Condor

Aucun lot situé sur un versant des monts Césaire, Plante et Condor ne peut avoir une superficie inférieure à 10 000 mètres carrés.

3.2.2.10 Établissement de production animale

Les bâtiments de production animale à des fins commerciales, les cours d'exercice et les lieux d'entreposage du fumier faisant partie d'un établissement de production animale où l'exploitant élève un cheptel composé en tout ou en partie de porcs, boeufs, moutons, chevaux ou volailles, ne peuvent être situés sur un terrain dont la superficie est inférieure à 2000 mètres carrés.



3.2.2.11 Usages divers

Aucun lot destiné à un autre usage que l'habitation isolée ou le commerce isolé ne peut avoir une superficie inférieure à 2000 mètres carrés, s'il n'est pas desservi soit par l'égout, soit par l'aqueduc, et inférieure à 4000 mètres carrés s'il n'est desservi par aucun de ces deux services.

3.2.3 Réduction des normes

Nonobstant les normes minimales prescrites à l'article 3.2.1, celles-ci peuvent être réduites dans les situations suivantes:

3.2.3.1 Terrains situés à l'extérieur d'une courbe

Lorsqu'un terrain est situé sur le côté extérieur (convexe) d'une courbe, sa largeur minimale à la ligne avant peut être réduite comme suit, pourvu que la superficie minimale prescrite à l'article 3.2.1 soit respectée:

- a) pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la largeur avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise jusqu'à concurrence d'une largeur minimale de 25 mètres pour un lot qui n'est pas desservi ni par l'aqueduc ni par l'égout, et d'une largeur minimale de 15 mètres dans le cas d'un lot qui n'est desservi que par un seul de ces deux services;
- b) pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres mais inférieur ou égal à 100 mètres, la largeur avant peut être réduite d'au plus 25% de la largeur minimale requise;
- c) pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres, aucune réduction de la largeur avant n'est permise.

3.2.3.2 Présence d'éléments contraignants

Lorsqu'une rue, un lac, un cours d'eau ou un lot arrière existant avant le 2 avril 1984, empêchent un nouveau lot de respecter la profondeur minimale prescrite, cette profondeur peut être réduite à 45 mètres pourvu que la superficie minimale prescrite à l'article 3.2.1 soit respectée.

3.3 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

3.3.1 Terrains à risque de mouvement de terrains

Tout lotissement est prohibé sur un terrain constitué de dépôts meubles lorsqu'il a une pente moyenne supérieure à 25% et un talus d'une hauteur verticale de plus de 5 mètres, à l'exception des cas suivants:

- a) le terrain est occupé par un bâtiment ou un usage principal;
- b) le terrain a fait l'objet d'une étude géotechnique et le requérant s'engage à respecter et à réaliser les recommandations dans les délais prévus par ladite étude.



3.3.2 Création de dérogations

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'un terrain, d'un usage ou d'une construction est prohibée.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des normes de lotissement prescrites. Ainsi, tous les nouveaux lots doivent être conçus de façon à être contigus aux lots adjacents, incluant les emprises.

CHAPITRE IV: DÉROGATIONS, DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES

4.1 LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement de lotissement est protégé par droits acquis s'il existait avant l'entrée en vigueur du règlement le prohibant, ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être conforme au présent règlement de lotissement.

Ce lot peut donc être construit si la construction respecte les dispositions du règlement de construction et les dispositions de l'article 13.3 du règlement de zonage, concernant la construction sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

4.2 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un terrain dont la superficie et les dimensions ne peuvent respecter les exigences du présent règlement de lotissement peut néanmoins faire l'objet d'un permis de lotissement, s'il est concerné par l'une ou l'autre des situations suivantes et s'il respecte les conditions ci-après énoncées.

4.2.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne formait 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 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées:

- a) le 2 avril 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;
- b) 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.

4.2.2 Terrain construit



Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées.

- a) le 2 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis; même si cette construction fut depuis lors détruite par un sinistre;
- b) 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.

4.2.3 Résidu d'un terrain en partie exproprié

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées:

- a) immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.2.1 ou 4.2.2 du présent règlement;
- b) 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.

4.2.4 Exceptions additionnelles

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas 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 présent règlement lorsqu'il s'agit:

- 1- d'un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblo-distribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
- 2- d'une rue privée ou publique existant avant le 2 avril 1984 ou respectant les normes applicables aux rues;
- 3- d'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
- 4- d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, et ce aux conditions suivantes:



- a) le terrain ainsi constitué doit former un seul lot conforme ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plusieurs lots originaux, d'un seul lot par lot original;
- b) aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

5- d'un terrain compris dans plusieurs lots originaux ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas un seul lot par lot original ou rang résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale. La superficie totale de l'ensemble du terrain formé desdits lots devra respecter les normes minimales de dimensions et de superficie comme s'il s'agissait d'un seul lot.

4.3 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites au chapitre IX - "Infractions" du Règlement sur les permis et certificats numéro 508 font partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES

5.1 ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

5.2 ABROGATION

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du Règlement de lotissement numéro 453, tel qu'amendé.

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

Avis de motion : 13 novembre 2002
Adoption : 24 janvier 2003
Entrée en vigueur : 24 janvier 2003