

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement # 107-2005 (Mai 2004)

Comprend les règlements d'amendement :

Août 2007 : # 164-2007 (MJ 4)

Avril 2012 : #265-2011, #277-2012 (MJ 19)

Juin 2012 : #279-2012 (MJ 20)

Avril 2014 : #314-2014 (MJ 29)

VILLE DE WINDSOR

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	5
Section I : Dispositions déclaratoires	5
TITRE	5
TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	5
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	5
Section II : Dispositions interprétatives	5
TERMINOLOGIE	5
INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	5
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	6
SYSTÈME DE MESURE	4
CHAPITRE II	9
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	9
Section I : Application du règlement	9
APPLICATION DU RÈGLEMENT	9
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	9
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE	10
Section II : Contraventions et sanctions	10
INFRACTION ET PÉNALITÉ	10
RÉCIDIVE	11
RECOURS CIVILS	11
FRAIS	11
CHAPITRE III	12
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	12
DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX	12
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	12
CHAPITRE IV	13
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	13
PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	13
PLAN DE MORCELLEMENT	13
PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	13
RESTRICTION	14
RÈGLEMENT 164-2007	4
RÈGLES DE CALCUL	4
FONDS SPÉCIAL ET TERRAIN CÉDÉ	4
CHAPITRE V	17
NORMES DE LOTISSEMENT	17
Section I : Les rues	17
GÉNÉRALITÉS	17

RUES CADASTRÉES	17
LARGEURS DES RUES	17
RUE SANS ISSUE	17
ACCÈS DES RUES EXISTANTES	18
INTERSECTION DES RUES	18
PENTES DE RUE	18
SENTIER PIÉTONNIER	19
RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	19
RUE EN ZONES D'INONDATION	19
ÎLOTS	19
Section II : Les lots ou terrains	19
GÉNÉRALITÉS	19
LOT SANS SERVICES	20
LOT AVEC UN DES DEUX SERVICES (SOIT ÉGOUT SANITAIRE OU AQUEDUC	20
TERRAIN À USAGE UNIQUE DESSERVI PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE	21
TABLEAU I	22
TERRAIN À USAGE MIXTE	23
RUES EXISTANTES DÉROGATOIRES À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	23
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS (COMME CARTOGRAPHIÉS	
AU RÈGLEMENT DE ZONAGE EN ANNEXE X INTITULÉE « CARTE DE LOCALISATION, ARTICLE	
59 »	23
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LES ZONES AF-1 ET AF-3	23.1
ENTRÉE EN VIGUEUR	24
ANNEXE I (FIGURES : A, B, C)	25
ANNEXE II (FIGURES : A, B, C, D)	25

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE WINDSOR
M.R.C. DU VAL SAINT-FRANÇOIS**

RÈGLEMENT N^O 107-2005
Règlement de lotissement

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil déclarent avoir reçu copie du présent règlement, en avoir fait lecture et en dispensent la lecture et de ce fait selon l'article 356 de la Loi sur les cités et villes, il n'est pas requis d'en faire publiquement la lecture ;

CONSIDÉRANT QU' il s'agit d'une révision quinquennale du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements de zonage et de lotissement en vertu des articles 110.3.1 et 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage 94-2004 a été jubé non-conforme aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire par la MRC du Val-Saint-François et que la Ville de Windsor doit adopter un nouveau règlement qui remplace le règlement de zonage afin d'assurer cette conformité ainsi qu'un nouveau règlement relatif aux plans d'implantation et intégration architecturale (PIIA) ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Windsor doit également, en plus de remplacer le règlement de zonage, réadopter, sans modification, le règlement du plan d'urbanisme et le règlement de lotissement afin de respecter la condition prévue par l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme selon laquelle les trois règlements doivent être adoptés simultanément.

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par la conseillère Sylvie Bureau
Appuyé par la conseillère Solange Richard

Et résolu à l'unanimité, le maire Louis St-Laurent votant en faveur.

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 93-2004, soit et est réadopté, sans modification, mais en portant le numéro 107-2005 et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, savoir :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».		
	TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Windsor.		
	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	3
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		
Sans restreindre la généralité du 1 ^{er} alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement n ^o 688 et ses amendements pour le secteur Windsor et le règlement n ^o 129 et ses amendements pour le secteur Greenlay.		

Section II : Dispositions interprétatives

	TERMINOLOGIE	4
Les mots et expressions utilisés dans ce présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1 ^o Le présent règlement;		
2 ^o Le règlement de zonage;		
3 ^o Le règlement de construction.		
	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	5
Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.		

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES

6

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Aqueduc** » : Réseau de distribution consistant en un ensemble de canalisations servant à fournir l'eau aux consommateurs et provenant de l'usine de filtration ou de ses ramifications;

« **Cours d'eau** » : Tout cours d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception du fossé de voie publique ou privée, du fossé mitoyen et du fossé de drainage ; **Règlement 265-2011**

« **Égout sanitaire** » : Réseau d'égout sanitaire consistant en un ensemble de canalisations recueillant les eaux usées de la municipalité pour les acheminer à l'usine d'épuration des eaux usées;

« **Fossé** » : Petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain;

« **Fossé de drainage** » : Dépression en long creusée dans le sol utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation, qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares; **Règlement 265-2011**

« **Fossé de voie publique ou privée** » : Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique ou privée. Par exemple, une voie publique ou privée peut inclure notamment toute route, chemin, rue, ruelle, voie piétonnière, cyclable ou ferrée; **Règlement 265-2011**

« **Fossé mitoyen** » : Dépression en long creusée dans le sol, servant de ligne séparatrice entre voisins, au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec qui se lit comme suit : « Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre **Règlement 265-2011**

clôture. Il peut également obliger son voisin à faire sur la ligne séparatrice, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux;

« **Îlot** » : Superficie de terrain limitée par des rues;

« **îlot en tête de pipe** » : Îlot dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue;

« **Largeur** » : Mesure entre les lignes latérales d'un lot longeant la ligne d'emprise d'un chemin public existant ou projeté. Dans le cas de terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe, la largeur est la dimension entre les lignes latérales d'un lot prise à la marge de recul avant calculée le long des lignes latérales;

« **Ligne arrière** » : Ligne de division entre un terrain et un terrain voisin, et n'ayant aucune jonction avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot de coin, il n'y a pas de ligne arrière;

« **Ligne avant** » : Ligne de division entre un terrain et la rue ou le chemin;

« **Ligne latérale** » : Toute autre ligne de division autre que la ligne avant et arrière et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un lot de coin, les deux lignes latérales se rejoignent;

« **Ligne naturelle des hautes eaux** » : Ligne se situant :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où la végétation arbustive s'arrête en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau;

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer, la ligne naturelle des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit : si l'information est disponible, la ligne naturelle des hautes eaux se situe à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1°;

« **Lot** » : Fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre;

« **Lot de coin** » : Lot situé à l'intersection de deux ou plusieurs rues, lesquelles à leur point de rencontre forme un angle ne dépassant pas 135°;

« **Lot intérieur** » : Terrain autre qu'un lot de coin;

« **Marécage** » : Zone humide se caractérisant par une prédominance de plantes aquatiques; **Règlement 265-2011**

« **Plan de morcellement** » : Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain en vue d'un cadastre ultérieur et d'aliénation en un tout ou en partie qui est soumis à la municipalité pour fin d'approbation;

« **Plan de l'opération cadastrale** » : Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre;

« **Plan de zonage** » : Plan faisant partie intégrante du règlement de zonage de la ville;

« **Profondeur** » : Distance entre la ligne arrière et la ligne avant d'un terrain;

« **Profondeur moyenne** » : Mesure obtenue en divisant la superficie du lot par sa largeur ou par la moyenne de la somme de la profondeur des lignes latérales du lot. Pour un lot de coin, une des deux lignes avants est considérée comme une ligne latérale pour l'établissement de la profondeur seulement;

« **Site** » : Terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale (applicable seulement aux articles 21, 22 et 23);

« **Terrain** » : Fonds de terre décrit par un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 217 4b et 2175 du Code civil du Bas-Canada ou l'article 3043 du code civil du Québec, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux, et formant un ensemble foncier d'un seul bloc appartenant à un même propriétaire.

« **Unité foncière vacante** » : Signifie sans résidence ou chalets et n'inclut pas un abri sommaire, bâtiments résidentiels accessoires, bâtiments agricoles ou bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels. **Règlement 265-2011**

SYSTÈME DE MESURE

7

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

	APPLICATION DU RÈGLEMENT	8
L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	9
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:		
1° Peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si les règlements, du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la LPTAA, pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur en bâtiment peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre ;		
2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;		
3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;		

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme;

6° Peut délivrer un constat d'infraction comme l'autorise le règlement adopté par le conseil municipal à cet effet.

**OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU DE
L'OCCUPANT D'UN
BIEN MEUBLE OU
IMMEUBLE**

10

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement et son assistant, le cas échéant, dans tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou résolutions du conseil de la Ville.

Sur demande, les fonctionnaires ou employés qui procèdent à une inspection doivent établir leur identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité, attestant leur qualité.

Section II : Contraventions et sanctions

**INFRACTION ET
PÉNALITÉ**

11

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1° Si le contrevenant est une personne physique :
En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 100\$ et d'une amende maximale de 1 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 300\$ et l'amende maximale de 2 000\$ et les frais pour

chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 800\$ et l'amende maximale est de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

2° Si le contrevenant est une personne morale:

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 200\$ et d'une amende maximale de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 600\$ et l'amende maximale de 3 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 500\$ et l'amende maximale est de 4 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RÉCIDIVE 12

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 13

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 14

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

15

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage ; si aucun usage principal n'est permis en fonction de ces normes, l'usage permis est celui autorisé dans la zone dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot ou terrain dérogatoire.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

16

Dans tous les cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, ou d'un terrain bénéficiant d'un privilège permettant une identification cadastrale en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est permis d'agrandir ou de modifier sans rendre le terrain plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification atténue l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

CHAPITRE IV

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE 17

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles division du cadastre.

PLAN DE MORCELLEMENT 18

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la Loi de la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS 19

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il est exigé :

1° Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il est exigé du propriétaire du terrain aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels :

- a) Qu'il s'engage à céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10% de la superficie du site 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; ou

- b) Qu'il effectue le versement d'une somme égale à 10% de la valeur du site proportionnellement à la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables en rapport avec la superficie totale du site; ou
- c) Qu'il s'engage à la fois à céder un terrain et à effectuer le versement d'une somme dont la valeur totale du terrain à être cédé et de la somme à verser doit correspondre à 10% de la valeur du site.

Le conseil décide dans chaque cas laquelle des obligations des sous-paragraphes a), b) ou c) s'applique.

Pour l'application du présent article, le terrain à être cédé, le cas échéant, doit faire partie du site.

Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la Ville.

Une entente conclue en vertu de l'alinéa précédent prime toute règle de calcul prévue au présent article ainsi que tout maximum prévu.

RESTRICTION

20

L'article 19 concernant l'établissement d'une condition préalable pour l'approbation d'un plan de l'opération cadastrale aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, ne s'applique pas :

1° Dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2° Dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain situé dans une zone agricole, industrielle ou publique;

3° Dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain pour lequel une cession ou un versement a déjà été effectuée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant un site sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lot ou de la valeur foncière

du site;

4° Dans le cas d'une opération cadastrale ayant comme résultat 4 terrains ou moins à bâtir et situés sur une rue existante;

5° Dans le cas d'une opération cadastrale visant à former un lot pour fin d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent déjà bâti. Le résidu lorsque conforme aux normes applicables résultant de cette aliénation et s'il n'est pas déjà bâti est sujet à l'application de l'article 19. De même, le résidu non-conforme doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu auquel cas, s'il n'est pas déjà bâti, est également sujet à l'application de l'article 119.

RÈGLEMENT 164-2007

RÈGLES DE CALCUL

21

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la superficie ou de la valeur du site à être cédé :

1° Est incluse dans le calcul la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville en vertu d'une disposition du présent règlement (inclue les rues);

2° Est exclue du calcul toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure sauf le cas applicable à l'article 20 paragraphe 3°;

3° L'établissement de la valeur du site visé par l'opération cadastrale est déterminé à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale. Le site ne comprend pas le terrain étant l'assiette d'une construction;

4° Malgré les trois premiers alinéas de l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.c A-19-1) le rôle d'évaluation foncière de la Ville est utilisé pour établir la valeur du site à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

La valeur du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.,c.F-2.1);

5° Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

FONDS SPÉCIAL ET TERRAIN CÉDÉ

22

Un terrain cédé en application de l'article 19 et toute somme versée en application de l'article 19 doit être utilisé conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE V

NORMES DE LOTISSEMENT

Section I : Les rues

	GÉNÉRALITÉS	23
Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, et le cas échéant, si elles ne concordent pas avec le tracé projeté des principales voies de circulation indiquées au plan d'urbanisme.		
	RUES CADASTRÉES	24
Toute nouvelle rue publique, doit être cadastrée.		
	LARGEURS DES RUES	25
Dans toutes les zones de la Ville, les terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m en absence de fossés et de 18 m lorsque des fossés sont prévus. Malgré ce qui précède, toute rue doit avoir une largeur minimale de 20 m lorsque située dans une zone industrielle.	Règlement 279-2012	
	RUE SANS ISSUE	26
Toute rue sans issue, doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 35 m de diamètre ou d'un T de virage ayant les dimensions minimales indiquées aux figures A, B, C en annexe I.		
La longueur maximale d'une telle rue sans issue, ne comprenant pas le rond de virage, est de :		
1° 300 m pour des lots partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout sanitaire et pour des lots non desservis;		
2° 250 m pour des lots desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire lorsqu'il y a présence d'un sentier piétonnier;		
3° 200 m pour des lots desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire sans sentier piétonnier.		

**ACCÈS DES RUES
EXISTANTES** 27

Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) emplacements à bâtir ou davantage, doit comprendre au moins deux (2) rues qui rejoignent des rues existantes.

**INTERSECTION DES
RUES** 28

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 70° et maximale de 110°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m. Le tout comme il est montré sur la figure A en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 m et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 m. Le tout comme il est montré sur les figures B et C en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 m. Le tout comme il est montré sur la figure D en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle intersection avec une route publique numérotée doit respecter une distance minimale de 300 m d'une intersection existante dans les zones agricoles, agro-forestières et industrielles. Pour toutes autres zones, toute nouvelle intersection doit respecter une distance minimale de 150 m d'une intersection existante.

PENTES DE RUE 29

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m ne doivent pas être inférieures à ½ de 1%. Pour les rues situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou de zones industrielles, la pente maximale permise est de 8% sur une distance horizontale de 500 m et de 12% sur une distance horizontale de 300 m. Pour les autres zones, la pente maximale est de 8% sur une distance horizontale de 500 m, 12% sur une distance horizontale de 300 m, 15% sur une distance horizontale de 100 m et de 18% sur une distance horizontale de 50 m.

Malgré ce qui précède, la pente d'une rue dans une distance de 15 m d'une intersection ne doit pas dépasser 3%.

La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 m.

La distance minimale entre une emprise de rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est équivalente à la profondeur moyenne minimale exigée par les dispositions relatives aux lots et terrains dans la section II du présent chapitre.

Aucune nouvelle rue ne peut être cadastrée dans les zones d'inondation de grand courant (0-20 ans) comme montré au règlement de zonage, sauf la relocalisation d'une rue existante, le cas échéant.

Sur l'ensemble du territoire de la Ville, les îlots doivent avoir une longueur minimale de 150 m et une longueur maximale de 400 m. Toutefois, l'îlot peut avoir une longueur maximale de 500 m lorsqu'il y a présence d'un sentier piétonnier. Dans ce cas, le sentier doit être situé à au moins 170 m de l'intersection. Quant aux îlots en tête de pipe, ceux-ci doivent répondre aux normes indiquées en annexe II.

Section II : Les lots ou terrains

Tout terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones et les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un terrain doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

SENTIER PIÉTONNIER 30

RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU 31

RUE EN ZONES D'INONDATION 32

ÎLOTS 33

GÉNÉRALITÉS 34

Malgré ce qui précède dans un territoire rénové, il est **Règlement 164-2007** permis de faire un lot dérogatoire pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre pourvu :

1° Que ce lot soit rattaché à un autre terrain conforme aux normes ou à un terrain dérogatoire pouvant bénéficier du privilège à un agrandissement comme prévu à ce règlement;

2° Que le résidu suite à cette opération demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme, dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il constitue un terrain conforme.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

LOT SANS SERVICES

35

Dans toutes les zones identifiées au plan de zonage, tout lot non desservi par le réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir une superficie minimale de 2 787 m² et une largeur minimale de 45,7 m.

Si ce lot est situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un marécage, la superficie minimale de 3 716 m², la largeur minimale est de 45,7 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m.

Règlement 265-2011

Si ce lot est situé en zones agricoles ou agro-forestières et en bordure d'une route publique numérotée la superficie minimale est de 3 716 m², la largeur minimale de 60,96 m et la profondeur moyenne minimale est de 60,96 m.

Malgré ce qui précède, il est permis pour un lot adjacent à un cul-de-sac ou sur une ligne extérieure d'une courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45° d'avoir une largeur moindre sans jamais être inférieure à 29 m.

Est exempté de l'ensemble de ces normes tout lot pour fins publiques.

LOT AVEC UN DES DEUX SERVICES (SOIT ÉGOUT SANITAIRE OU AQUEDUC

36

Dans toutes les zones montrées au plan de zonage, tout lot desservi par un réseau soit d'égout sanitaire, soit d'aqueduc, doit avoir une superficie minimale de 1 393,5 m². La largeur minimale est de 25 m.

La superficie minimale d'un lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau est de 1 858 m². La largeur minimale est de 30 m. La profondeur moyenne minimale est de 75 m.

Si le lot est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ou d'une zone industrielle, et en bordure d'une route publique numérotée, la superficie minimale est de 3 716 m², la largeur minimale est de 60,96 m et la profondeur moyenne est de 60,96 m.

Est exempté de l'ensemble de ces normes tout terrain ou lot pour fins publiques.

**TERRAIN À USAGE
UNIQUE DESSERVI
PAR LES RÉSEAUX
D'AQUEDUC ET
D'ÉGOUT SANITAIRE**

37

La superficie et les dimensions minimales montrées au tableau I joint au présent article pour en faire partie intégrante s'appliquent pour tout terrain desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, et dont la destination est d'accueillir un seul bâtiment principal sauf pour les projets d'ensemble et pour les usages agricoles, publics et industriels. Toutefois, lorsque le terrain ou lot est riverain à un cours d'eau ou à un lac, la profondeur moyenne minimale ne peut être inférieure à 45 m.

TABLEAU I
SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR
L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m ²	LARGEUR m Lot intérieur	LARGEUR m Lot de coin	PROFONDEUR MOYENNE m
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	500	15	18	30
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	360/unité	12	15	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	210/unité	6	15	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale et trifamiliale isolée	600	18	21	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale et trifamiliale jumelée	500/unité	13	16	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale et trifamiliale en rangée	210/unité	7	16	30
Résidentiel	Habitation multifamiliale 4 log. et plus 0CAC 1CAC 2CAC 3CAC et +	55 m ² /log. 80 m ² /log. 115 m ² /log. 150 m ² /log. avec un minimum de 840 m ²	21	21	30
Résidentiel	Maison mobile ou modulaire	400	12	16	30
Public ou privé	Utilités publiques (gaz, câble, électricité, égout---)	---	---	---	---
Commercial, public et industriel	Bâtiment isolé	929/unité	30	30	30
	jumelé	929/unité	15	30	30
	ou en rangé	929/unité	15	30	30

Règlement 314-2014

Note CAC signifie : chambre à coucher

**TERRAIN À USAGE
MIXTE 38**

Dans le cas d'un terrain ou lot destiné à servir d'assise à plus d'un bâtiment principal ou plus d'un usage principal faisant partie de groupes d'usages différents comme définit au règlement de zonage, sauf dans le cas d'un usage principal et d'un usage secondaire s'y rattachant, la superficie minimale et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées. Les superficies et dimensions utilisées dans le présent article sont celles montrées au tableau I de l'article 37.

**RUES EXISTANTES
DÉROGATOIRES À
PROXIMITÉ D'UN
COURS D'EAU 39**

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité des cours d'eau dans le présent règlement, lorsqu'une rue existante en date d'entrée en vigueur du présent règlement est située à une distance moindre que celles exigées en bordure d'un cours d'eau, la profondeur minimale exigée pour les lots ou terrains situés entre le cours d'eau et l'emprise de la rue est la distance qui prévaut entre l'emprise et la ligne naturelle des hautes eaux.

Règlement 265-2011

**DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES DANS
LES ÎLOTS
DÉSTRUCTURÉS
(COMME
CARTOGRAPHIÉS AU
RÈGLEMENT DE
ZONAGE EN ANNEXE X
INTITULÉE « CARTE
DE LOCALISATION,
ARTICLE 59 » 40**

La formation d'un nouveau terrain ou lot pour fins résidentielles à l'intérieur d'un îlot déstructuré (par lotissement ou morcellement par aliénation) est autorisée par la CPTAQ (décision 360623). Toutefois ce nouveau terrain ou lot ne doit en aucun cas avoir pour effet d'isoler une terre en culture longeant un chemin public, ayant une profondeur de plus de 60 mètres. Lorsque le terrain faisant l'objet de ce morcellement visant la formation de

terrains à des fins résidentielles est en culture sur 60 m et plus de profondeur mesurés à partir du chemin public, une bande de terrain (accès) d'au moins 8 m de largeur ne peut être détachée de cette terre en culture.

De plus, la profondeur moyenne maximale permise pour un terrain correspond à la profondeur établie par la limite de l'îlot déstructuré pour ce terrain. Malgré ce qui précède, il est permis pour un terrain situé à l'intérieur d'une bande de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un marécage, d'avoir une profondeur maximale de 75 m.

Règlement 277-2012

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LES ZONES AF-1 ET AF-3

41

Dans ces zones, ci-avant énumérées, à l'intérieur de la zone agricole permanente (zone verte) et à l'extérieur d'un îlot déstructuré comme il est cartographié au règlement de zonage en annexe X, intitulée « Carte de localisation, article 59 », une superficie minimale de 10 hectares est exigée pour un terrain sur lequel est projetée la construction d'une résidence et pourvu que ce terrain soit vacant au 26 novembre 2008. Il est permis également de procéder au remembrement d'unités foncières vacantes au 26 novembre 2008 situées totalement à l'intérieur de ces zones afin d'atteindre la superficie de 10 hectares.

Dans ces zones, il n'est pas permis une opération cadastrale visant le morcellement d'un terrain pour fins d'aliénation même si les lots résultants sont conformes, le tout comme il est précisé dans la décision de la CPTAQ 360623, à moins d'obtenir une autorisation auprès de ladite CPTAQ.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Louis St-Laurent, maire

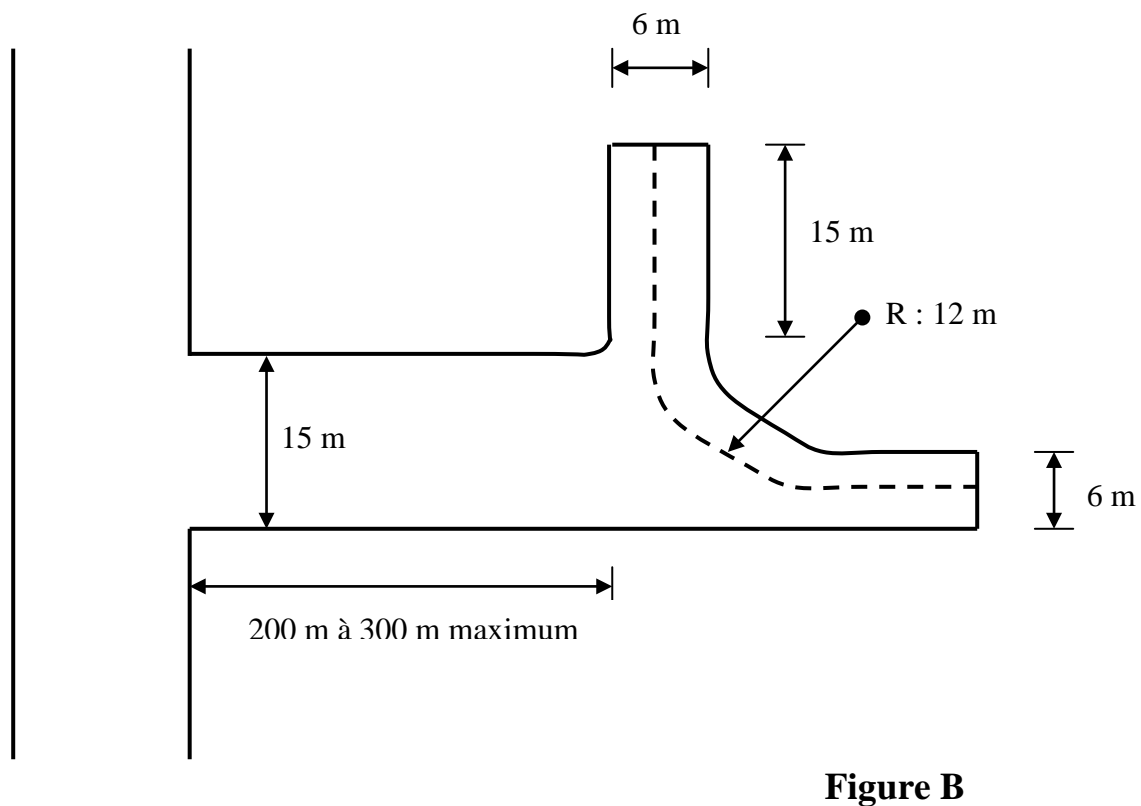
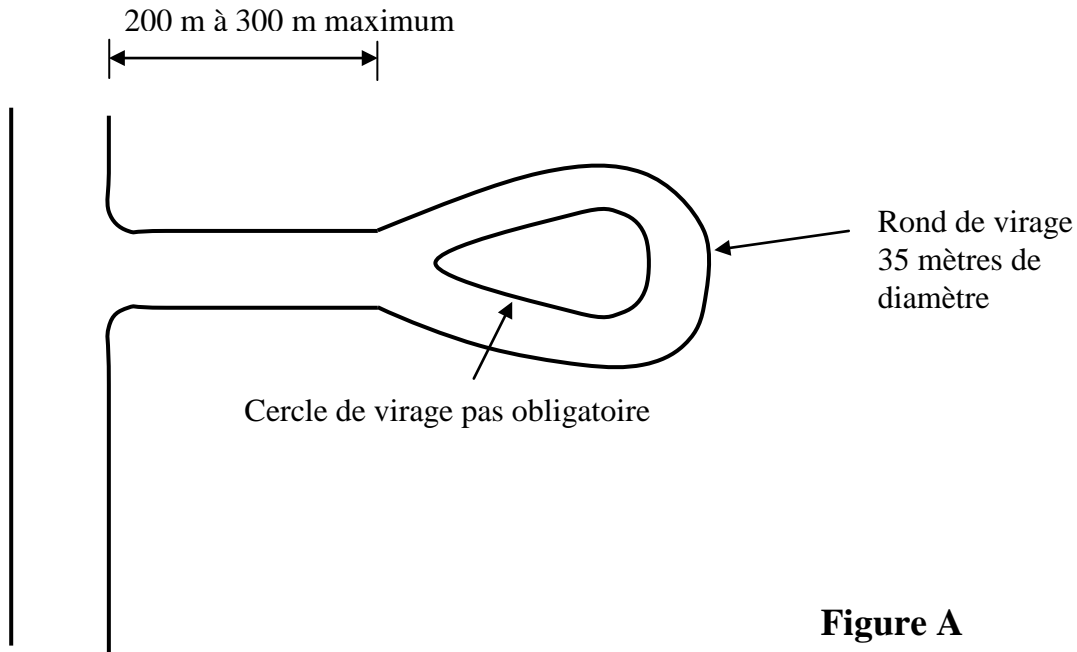
M^e Judith Desmeules, directrice générale et greffière

ADOPTÉ LE 10 JANVIER 2005
ENTRÉ EN VIGUEUR LE 9 MAI 2005

ANNEXE I (FIGURES : A, B, C)

ANNEXE II (FIGURES : A, B, C, D)

Règlement de lotissement
Annexe I
LES RUES SANS ISSUE (art. 26)



Règlement de lotissement
Annexe I
LES RUES SANS ISSUE (art. 26)

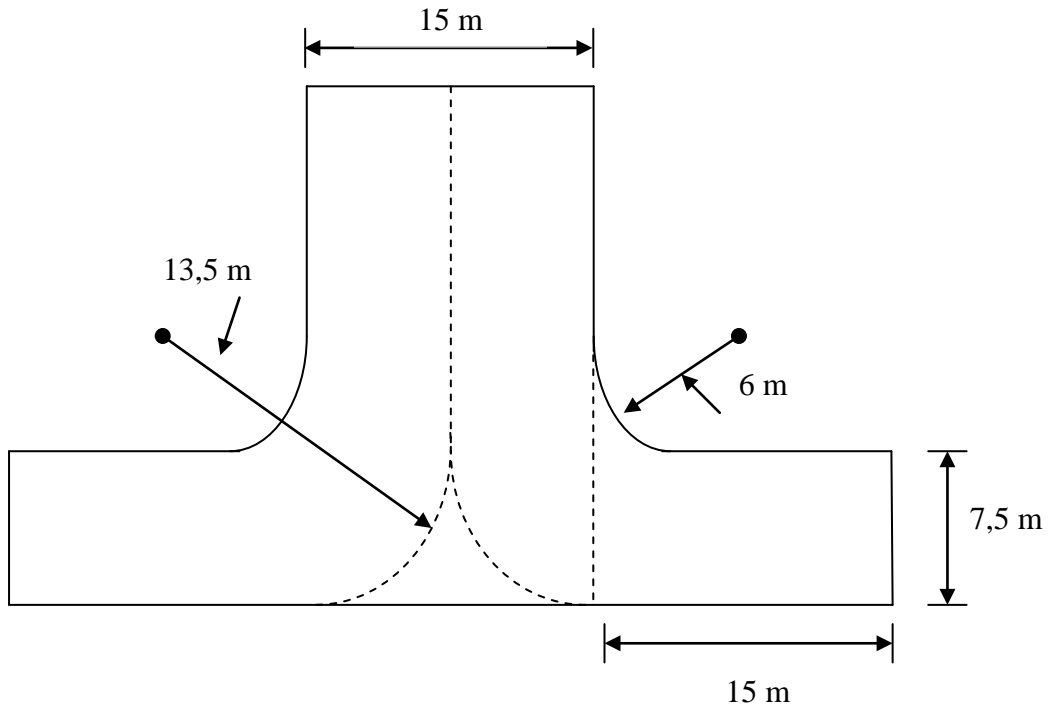


Figure C

Règlement de lotissement Annexe II

ANGLE D'INTERSECTION

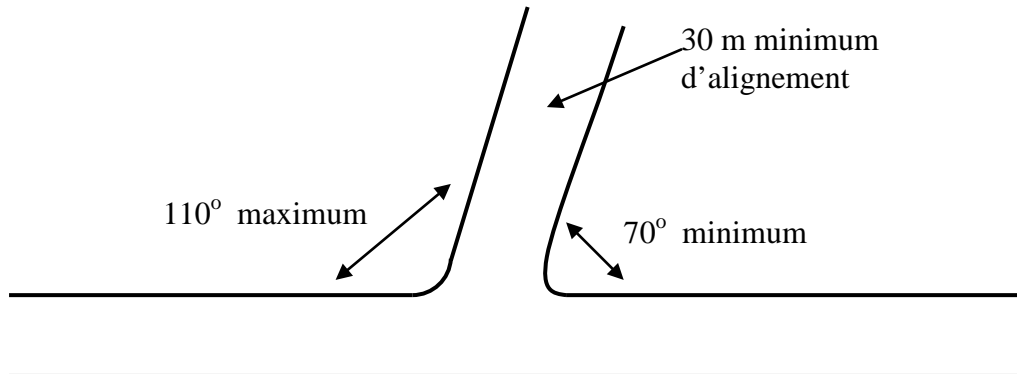


Figure A

ANGLE D'INTERSECTION DANS UNE COURBE

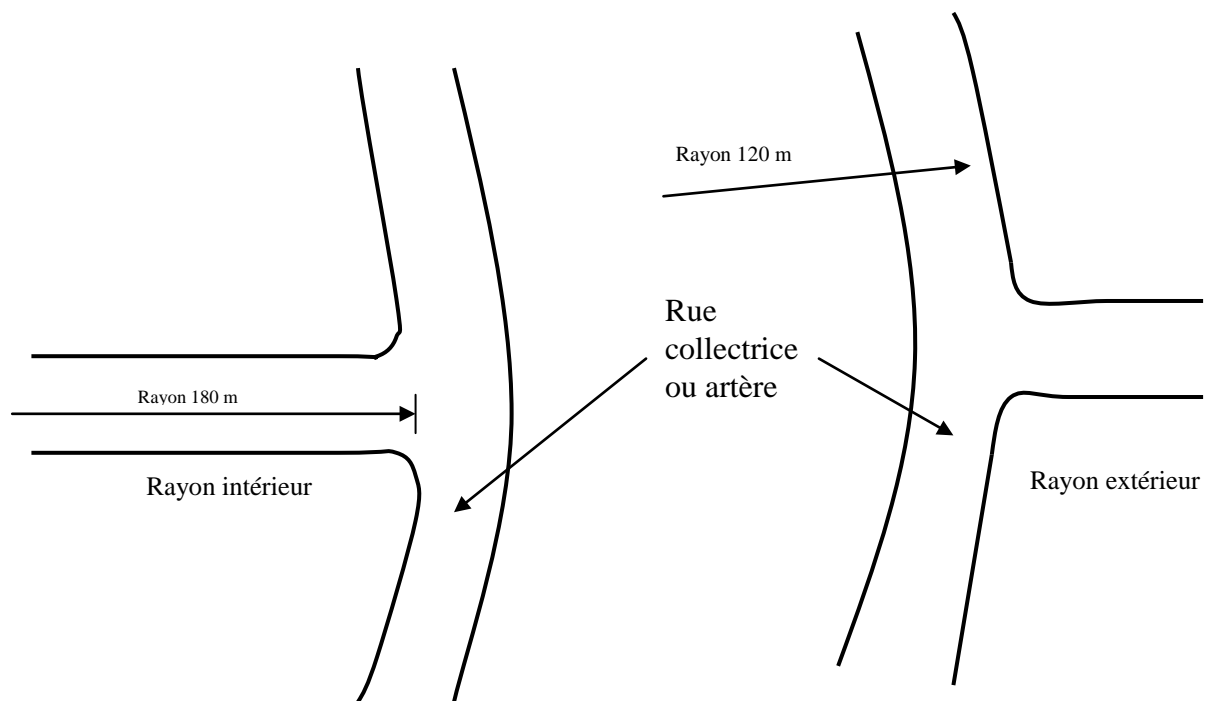


Figure B

Figure C

Règlement de lotissement

Annexe II

DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

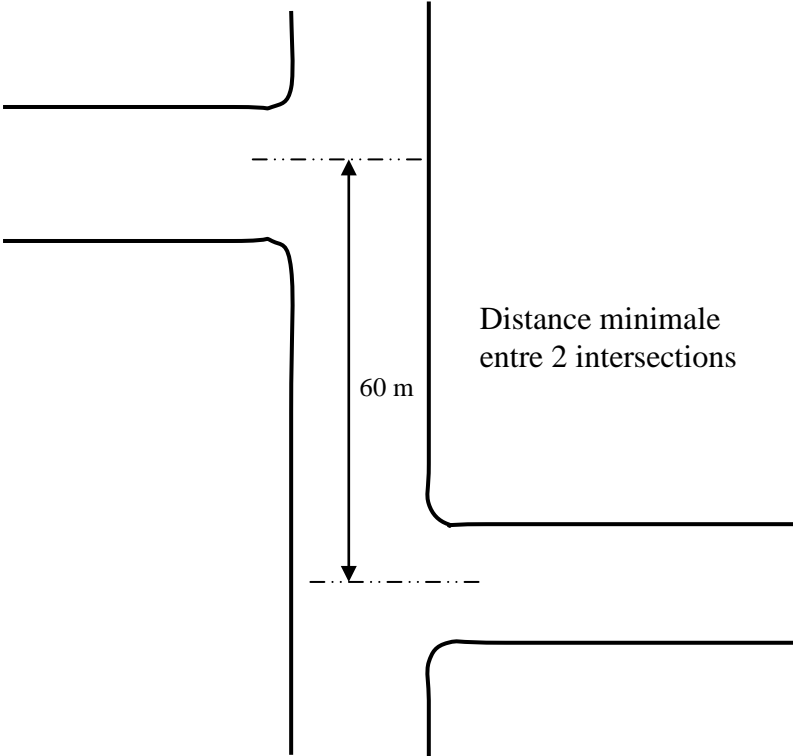


Figure D