



VILLE DE PINCOURT

RÈGLEMENT NUMÉRO 779

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Codification administrative :

Règlement 779-01

Avis de motion : 10 mai 2016

Adoption : 14 mars 2017

Entrée en vigueur : 5 mai 2017

Règlement 779-02

Avis de motion : 9 février 2021

Adoption : 11 mai 2021

Entrée en vigueur : 10 juin 2021

DAA

› Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill

Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA

Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345

www.arbour.ca

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES.....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3. VALIDITÉ.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION	1
5. REMPLACEMENT.....	2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES	2
6. UNITÉS DE MESURE.....	2
7. PRÉSÉANCE	2
8. RENVOIS.....	2
9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	2
10. TERMINOLOGIE.....	3
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	3
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	3
CHAPITRE 2 : CONDITIONS PREALABLES A UNE OPERATION CADASTRALE	4
SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
14. CESSION DES RUES.....	4
15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	4
16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	4
17. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	4
SECTION 2 : COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	5
18. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION.....	5
19. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL.....	5
20. SURFACE EXCLUE DES CALCULS.....	5
21. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE.....	6
22. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN	7
CHAPITRE 3 : DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	8
SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	8
23. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE.....	8
24. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE	8
25. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE	9
SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	10
26. LOT DESSERVI	10

27.	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI SITUÉ À PLUS DE 100 M D’UN COURS D’EAU	10
28.	LOT SITUÉ À PROXIMITÉ D’UN COURS D’EAU	10
29.	OPÉRATION CADASTRALE NON SOUMISE À CERTAINES NORMES MINIMALES.....	11
SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES		12
30.	RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME	12
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS		13
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES		13
31.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	13
32.	EMPRISE DES RUES.....	13
33.	GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS	13
34.	RUE EN IMPASSE	15
35.	RUE EN TÊTE-DE-PIPE.....	16
36.	RUE EN BORDURE D’UN COURS D’EAU	16
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS		17
37.	ORIENTATION DES LOTS.....	17
38.	FORME DES LOTS	17
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE		18
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		18
39.	DÉFINITION D’UN LOT DÉROGATOIRE.....	18
40.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	18
41.	MODIFICATION D’UN LOT DÉROGATOIRE	18
42.	DROIT AU CADASTRE D’UN TERRAIN VACANT.....	18
43.	DROIT AU CADASTRE D’UN TERRAIN CONSTRUIT	19
44.	PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D’UNE EXPROPRIATION.....	19
SECTION 2 : DISPOSITION FINALE.....		20
45.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	20

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Pincourt.

3. VALIDITÉ

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

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain ;
- 3° D'une opération d'annulation ou de correction ;

- 4° D'une opération de remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement numéro 614 et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. PRÉSÉANCE

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

8. RENVOIS

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

9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

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

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

<u>CHAPITRE 1</u>	CHAPITRE
<u>TEXTE 1 :</u>	
SECTION 1	SECTION
TEXTE 2	
1. TEXTE 3	ARTICLE
Texte 4	ALINEA
1° Texte 5	PARAGRAPHE
a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
- Texte 7	SOUS-ALINEA

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2
CONDITIONS PREALABLES A
UNE OPERATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES

14. CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s’engager à céder, gratuitement, l’assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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

17. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d’un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d’installations de transport d’énergie et de transmission de communication.

SECTION 2 : COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

18. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION

Sous réserve de l'article 21, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2° Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 3° À la fois, s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Ville un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

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

19. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

20. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, au sens de l'article 18, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Ville, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

21. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE

L'article 18 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° L'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain ;
- 2° L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée ;
- 3° L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
- 4° L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public ;
- 5° L'identification cadastrale d'une voie de circulation.

21.1 PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT (Règlement 779-02)

L'article 21 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations suivantes :

- a) La transformation de bâtiments industriels ou religieux en locaux commerciaux ou résidentiels ;
- b) La construction d'un projet immobilier de plusieurs unités d'habitations sur un ou des terrains préalablement occupés par une ou des maisons unifamiliales, par un ou des bâtiments commerciaux, d'un terrain vagues desservie ou non ou d'un bâtiment public ;

Aux fins de ce qui précède, le fait de détacher un lot distinct, pour y construire une maison unifamiliale, d'un ensemble de lots distincts constituant un terrain occupé ou destiné à être occupé par une maison unifamiliale, ne constitue pas un projet de redéveloppement.

Constitue également un projet de redéveloppement tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment de plus de 10% de la superficie existante. Le projet est considéré comme un redéveloppement si la construction ou l'agrandissement vise à modifier l'usage principal de l'immeuble, tel une habitation unifamiliale transformée en habitation multiplex ou une habitation multifamiliale.

L'agrandissement d'une habitation unifamiliale, quel que soit le pourcentage d'agrandissement n'est pas considéré comme un redéveloppement au sens de cet article.

22. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 18, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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)*;
- 2° Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

CHAPITRE 3

DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

23. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par une arc de cercle. (voir illustration 23)

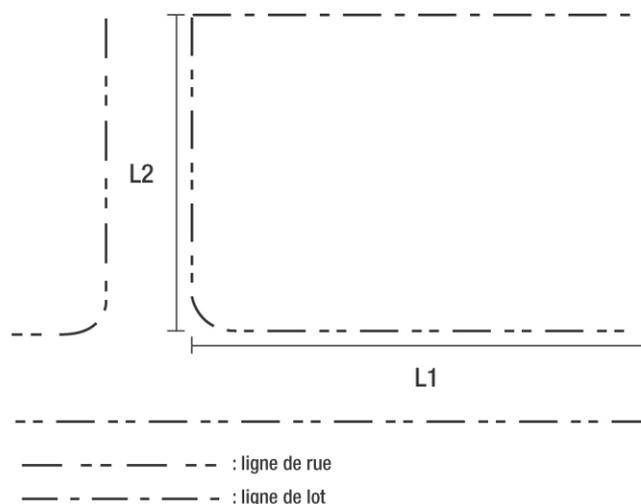


Illustration 23 : Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.

24. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

À moins d'indication contraire, pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 5 m. Cependant, la largeur du lot (L2), mesurée le long d'une ligne parallèle à la ligne avant et située à la marge avant minimale (MAV) prescrite par le règlement de zonage en vigueur, doit être conforme à la largeur minimale prescrite. (voir illustration 24)

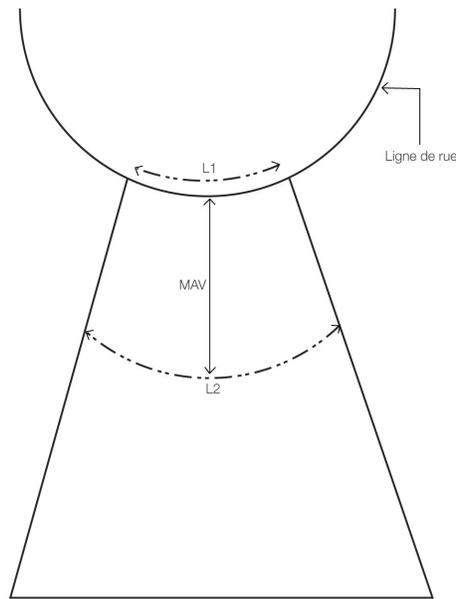


Illustration 24 : Lot dont la ligne avant est concave.

25. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Pour un lot dont la ligne avant est convexe en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne arrière ne doit pas être inférieure à 1 m. (voir illustration 25)

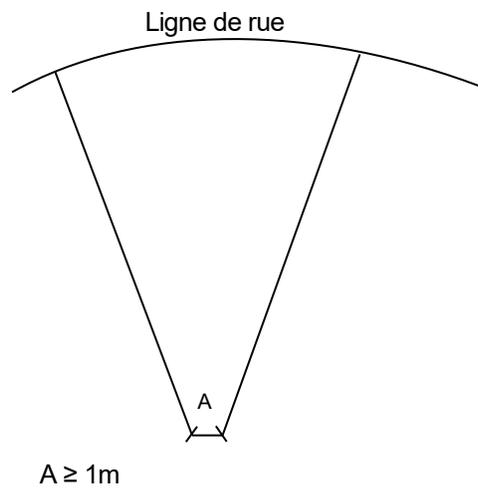


Illustration 25 : Lot dont la ligne avant est convexe.

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

26. LOT DESSERVI

Sous réserve de l'article 28, un lot desservi doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences inscrites, pour chaque zone, dans la grille des spécifications qui fait partie du règlement de zonage en vigueur.

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé.

27. LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI SITUÉ À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU

Tout lot partiellement desservi ou non desservi situé en totalité à 100 m et plus de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, mesurés horizontalement à partir de cette dernière, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte.

TABLEAU 27

NORMES DE LOTISSEMENT		
LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI		
Type de desserte	Largeur min	Superficie min.
Lot partiellement desservi	24,40 m	1 400 m ²
Lot non desservi	48,70 m	2 800 m ²

Malgré le tableau 27, la largeur minimale, mesurée à la ligne avant, d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° est de 16,3 m dans le cas d'un lot partiellement desservi et de 32,5 m dans le cas d'un lot non desservi.

28. LOT SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Tout lot situé en tout ou en partie à moins de 100 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, mesurés horizontalement à partir de cette dernière, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte.

TABLEAU 28

NORMES DE LOTISSEMENT				
LOT SITUE DANS LA BANDE DE PROTECTION RIVERAINE				
Type de lot	Type de desserte par les infrastructures d'aqueduc et d'égout	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
Lot riverain	Lot non desservi	45	75	3 700
	Lot partiellement desservi	30	75	1 875
	Lot desservi	-	45	
Lot non riverain	Lot non desservi	45	-	3 700
	Lot partiellement desservi	25	-	1 875

Malgré le tableau 28, la largeur minimale, mesurée à la ligne avant, d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° est de 30 m dans le cas d'un lot riverain non desservi ou d'un lot non riverain non desservi, de 20 m dans le cas d'un lot riverain partiellement desservi et de 17 m dans le cas d'un lot non riverain partiellement desservi, mesurés horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

Malgré le tableau 28, dans le cas d'un terrain riverain desservi adjacent à une rue qui était déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale du lot est réduite à 30 m, mesurés horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux;

En cas de disparité entre une exigence inscrite au présent article et celle indiquée à la grille des spécifications, celle indiquée à la grille des spécifications prédomine si elle est plus restrictive. Dans le cas contraire, celle du présent article prédomine.

29. OPÉRATION CADASTRALE NON SOUMISE À CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;

- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel;
- 3° Pour aménager une voie de circulation;
- 4° Pour installer une enseigne;
- 5° Pour installer une antenne de télécommunication;
- 6° Pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier.

SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES

30. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

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

- 1° Elle rend un autre lot ou un terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° Elle laisse un résidu de lot ou de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3° Elle aggrave la non conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain;
- 4° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

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

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisante pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des services publics.

32. EMPRISE DES RUES

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

1° Rue artérielle et rue collectrice : 18 m;

2° Rue locale : 12 m.

33. GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS

Dans toute la mesure du possible, l'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 20° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins :

1° 4,50 m, dans le cas de l'intersection de deux rues locales;

2° Six mètres, dans le cas de l'intersection d'une rue locale avec une rue collectrice;

- 3° 10 m, dans le cas de l'intersection de deux rues collectrices, d'une rue collectrice avec une artère ou de deux artères.

La distance minimale entre deux intersections successives est établie selon le type de rue, comme suit :

- 1° Intersection de deux rues locales avec une rue locale : 60 m;
- 2° Intersection de deux rues locales avec une rue collectrice ou une rue artérielle : 120 m;
- 3° Intersection de deux rues collectrices avec toute rue : 120 m;
- 4° Intersection de deux rues, dont l'une est une rue locale et l'autre une rue collectrice, avec toute rue : 120 m;
- 5° Intersection de deux rues, dont au moins une est une rue artérielle, avec toute rue donnant sur la même artère : 150 m.

Pour l'application du troisième alinéa, la distance entre les intersections doit être mesurée entre les points de rencontre des lignes médianes de chacune des rues qui forment les intersections.

Les dispositions du présent article sont schématisées à l'illustration 33.

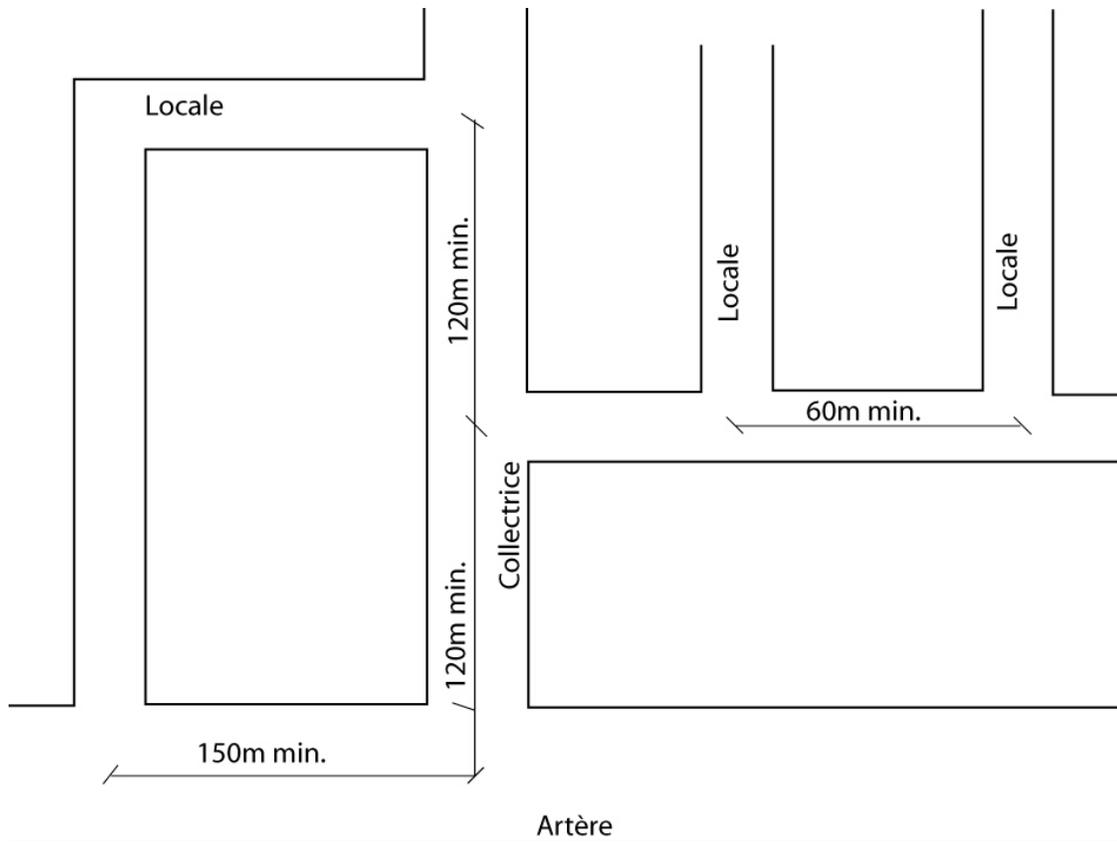


Illustration 33 : Géométrie et espacement des intersections

34. RUE EN IMPASSE

Seule une rue locale peut se terminer en impasse. La section en impasse doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 36 m. (voir illustration 34)

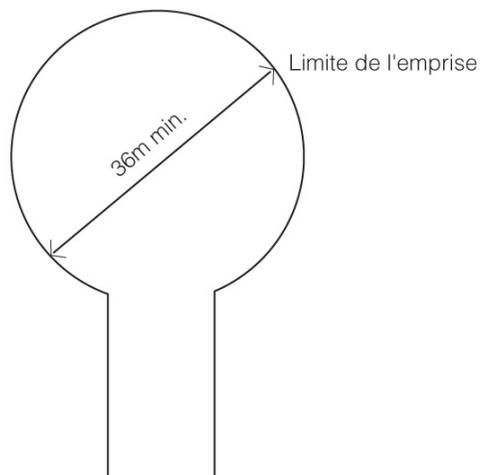


Illustration 34 : Emprise d'un cercle de virage

La longueur d'un tronçon de rue en impasse ne peut excéder 1000 m.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.

35. RUE EN TÊTE-DE-PIPE

La longueur totale d'un parcours en tête-de-pipe et de la section de rue y conduisant ne doit pas excéder 1000 m.

La longueur d'une section de rue se terminant par un parcours en tête-de-pipe doit être mesurée depuis le début du parcours jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection. La longueur d'un parcours en tête-de-pipe est la longueur totale de tous les côtés d'un polygone continu tracé dans l'axe du tronçon de rue qui forme le parcours.

36. RUE EN BORDURE D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, calculée horizontalement par rapport à la ligne de hautes eaux, est fixée à :

- 1° 45 m, si les terrains situés entre la rue et la ligne des hautes eaux sont desservis;
- 2° 75 m, si les terrains situés entre la rue et la ligne des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis.

Malgré le premier alinéa, la distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est fixée à 15 m dans le cas d'une rue qui constitue le parachèvement d'un réseau existant, pourvu qu'aucune nouvelle construction ne soit érigée entre la rue et la ligne des hautes eaux du cours d'eau. Dans ce cas, la rue ne doit pas empiéter sur la bande riveraine.

Malgré le premier alinéa, la distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est fixée à 20 m dans le cas d'une rue qui passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

Le présent article ne s'applique pas à une rue donnant uniquement accès à un débarcadère, permettant la traversée d'un cours d'eau se rabattant sur une voie de circulation existante.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

37. ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des lots ou de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

38. FORME DES LOTS

Les lots doivent avoir une forme régulière où les lignes brisées et les angles, sauf ceux formés par l'intersection de deux lignes distinctes, sont à éviter.

38.1 COHABITATION HARMONIEUSE DES USAGES RÉSIDENTIELS EN BORDURE DU RÉSEAU FERROVIAIRE (Règlement 779-01)

Lorsqu'indiqué à la grille des spécifications du Règlement de zonage en vigueur, pour tout nouveau lotissement à des fins résidentielles, une marge de recul minimale de l'emprise des voies ferroviaires de 30 mètres est exigée.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS
ET DISPOSITION FINALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

39. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

40. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

41. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions et la superficie du lot ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du lot.

42. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 12 avril 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° La superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;
- 3° 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.

43. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 12 avril 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983.

44. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue 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, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 42 ou 43;
- 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.

SECTION 2 : DISPOSITION FINALE

45. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

MICHEL KANDYBA, MAIRE

NICOLE DROUIN, GREFFIÈRE