

VILLE DE L'ANCIENNE-LORETTE

RÈGLEMENT N° V-963-89

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Codification administrative du règlement n° V-963-89

À jour le 25 mars 2020

MISE EN GARDE : La présente codification n'a pas la valeur d'un texte officiel. Il faut donc se référer aux règlements originaux et à leurs règlements de modification.

Tel qu'amendé par :

V-963.1-89	89 11 14
V-963.2-92	92 03 10
V-963.3-92	92 05 04
V-963.4-92	92 10 13
V-963.5-93	93 10 12
V-963.6-95	95 03 14
V-963.7-95	92 11 15
V-963.8-2-97	97 02 11
V-963.9-97	97 09 30
266-2016	16 09 21
281-2016	16 01 31
322-2018	

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 BUTS DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la municipalité :

- en localisant les diverses fonctions urbaines, compte tenu des potentiels et des contraintes du territoire et des besoins de la population actuelle et future;
- en consolidant la structure urbaine existante afin de rationaliser les dépenses publiques;
- en assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol;
- en assurant la qualité du milieu de vie par des normes minimales de conception et d'aménagement.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la municipalité.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigé, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.4 PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Tout bâtiment élevé, reconstruit, agrandi, modifié, ou réparé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ces dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.5 TABLEAU, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES

Les tableaux, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autre expression doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.6 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique). Les facteurs de conversion suivants sont utilisés : 1 mètre = 3,28 pieds 1 centimètre = 0,39 pouce

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent :

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- l'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction :

- entre le texte et un titre. le texte prévaut;
- entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent 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.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Le tracé des rues doit être conforme aux dispositions suivantes :

3.1.1 Tracé des rues en fonction de la topographie

La pente doit être réduite au minimum et évitée aux intersections.

La pente ne doit pas excéder 10 %, à moins de conditions exceptionnelles sur le site.

A l'intérieur d'un rayon de 30 m, mesuré à partir du centre d'une intersection, la pente ne doit pas excéder 5%.

3.1.2 Emprise des rues

Le conseil municipal fixe, selon la fonction et les caractéristiques qui suivent, la largeur minimale d'une voie publique selon les critères suivants :

A) Artère : emprise de 20 m à 30 m

L'utilité principale de l'artère est de relier les voies interrégionales et les voies intermunicipales au système routier urbain. Elle est un élément structurant d'importance dans la planification physique d'une municipalité.

L'artère reçoit ou répartit la circulation faisant de longs parcours dans la municipalité et assume les déplacements de transit en provenance de l'extérieur de la municipalité.

B) Collectrice : emprise de 15 m à 25 m

La collectrice est une rue qui relie les rues locales entre elles et les raccorde à l'artère. Tout en desservant sa zone riveraine, elle répartit le trafic circulant à l'intérieur des différentes zones de la municipalité. En général, elle doit déboucher sur une artère.

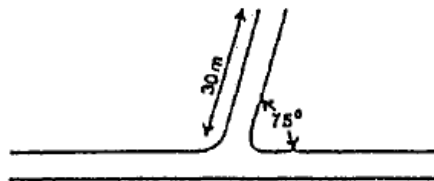
C) Locale : emprise de 15 m à 20 m

L'utilité principale de la rue locale consiste à donner accès aux emplacements riverains. En général, elle ne doit déboucher que sur une collectrice.

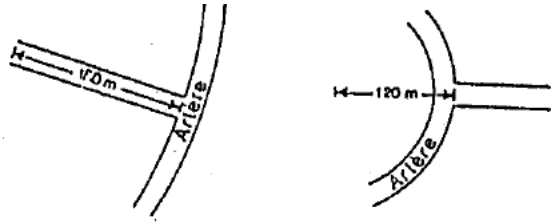
3.1.3 Virages, angles d'intersection et visibilité

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

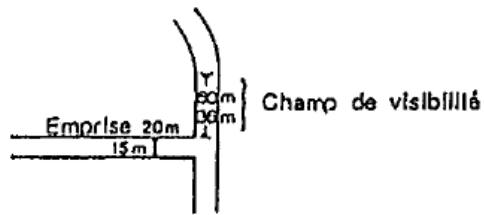
a) l'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à soixante-quinze degrés (75°); en règle générale, les intersections à angle droit sont préférées; l'alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m (voir croquis).



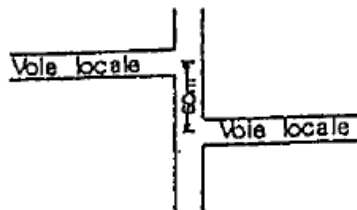
- b) il ne doit pas y avoir d'intersection sur une artère du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 m, ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 m (voir croquis).



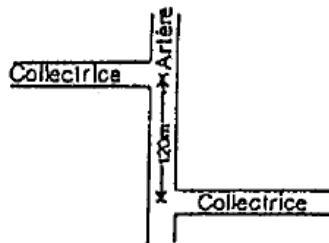
- c) toute intersection sur une rue de 20 m d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 m minimum et toute intersection sur une rue de moins de 20 m d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de 36 m minimum (voir croquis).



- d) sur une même rue, les axes de deux (2) intersections de voies locales doivent être à une distance minimale de 60 m, sauf si les deux axes sont alignés face à face (voir croquis).



- e) sur une même rue, les axes des deux (2) intersections de voies collectrices doivent être à une distance minimale de 120 m, sauf si les deux axes sont alignés face à face (voir croquis).

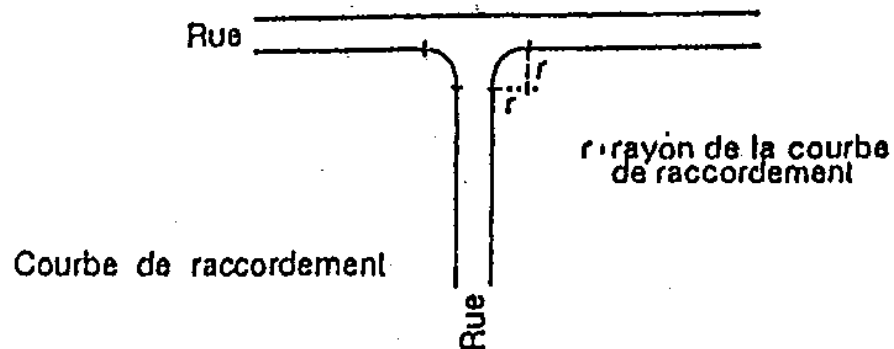


3.1.4 Courbes de raccordement

Les rayons minimum des courbes de raccordement aux intersections doivent être comme suit :

- rencontre de deux (2) artères 30 m
- rencontre d'une artère et d'une collectrice 12 m
- rencontre de deux (2) collectrices 6 m
- rencontre d'une voie locale et d'une autre voie 6 m

(voir croquis).



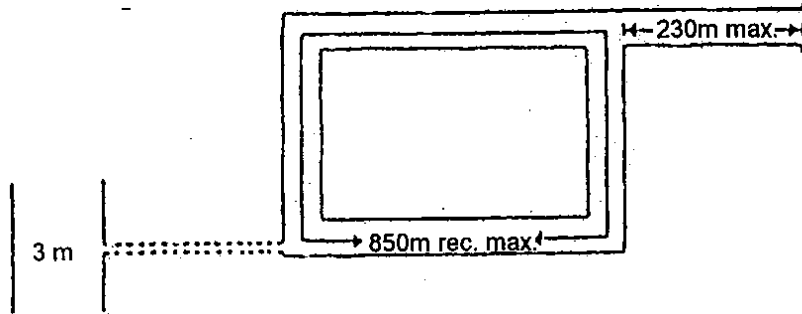
3.1.5 "Cul-de-sac"

Une rue locale, de type « cul-de-sac », mesurée jusqu'au cercle de virage ne doit pas dépasser 250 m et doit se terminer par un îlot de rebroussement dont le rayon extérieur n'est pas inférieur à 13,50 m.

(V-963.2-92)
(322-2018)

3.1.6 "Têtes-de-pipe"

Les "têtes-de-pipe" doivent avoir une voie d'entrée ne dépassant pas 230 m et un chemin servant de sentier pour piétons doit relier directement la boucle à une rue voisine; ce chemin doit avoir une largeur minimale de 3 m. Le parcours d'une "tête-de-pipe", à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m (voir croquis)



(V-963.2-92)

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX LOTS

3.2.1 Orientation des terrains

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives de vue ou pour des fins de conservation de l'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; sauf dans les secteurs déjà bâtis, cette non conformité ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices de lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.2.2 Dimensions des îlots

Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés.

3.2.2.1 Largeur

3.2.2.2 Longueur

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 140 m ni supérieure à 365 m. Cette dernière distance peut être portée à 485 m si un chemin piétonnier public, ayant 3 m de largeur minimale est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

(V-963.2-92)

3.2.2.3 Orientation

Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

3.2.3 Dimension des lots

(V-963.6-95)

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer un lot qui ne respecte pas les conditions suivantes :

Usages	Largeur minimale du lot mesurée à la ligne avant (mètres)
h ₁₋₁	15,0*
h ₁₋₂	12,5

* Font exception à cette règle les lots situés à l'intérieur des zones C-V/A₁, C-V/B₂ et C-V/C₁

La largeur des lots, de quelque forme qu'ils soient et dans quelque situation où ils se trouvent, ne doit jamais être moindre que sept (7) mètres.

(281-2016)

3.2.3.1 Abrogé

(281-2016)

3.2.3.2 Abrogé

(281-2016)

3.2.4 Enclavement de lot/terrain

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour conséquence d'enclaver un lot ou un terrain.

3.2.5 Copropriété

(V-963.3-92, V-963.6-95)

3.2.5.1 Copropriété de terrain

Toute opération cadastrale réalisée selon l'article 2175, 3^e alinéa du Code civil du Bas-Canada, doit prévoir que les parties communes de l'emplacement s'étendent jusqu'au pourtour extérieur de chacune des constructions principales projetées ou construites sur ledit emplacement, le pourtour extérieur étant désigné comme une bande de terrain d'une largeur maximale de soixante (60) centimètres qui ceinture la projection au sol de la toiture du bâtiment, des balcons et des autres constructions fixées au bâtiment.

(V-963.6-95)

3.2.5.2 Voie d'accès

Un lot sur lequel il est prévu d'aménager une voie d'accès, qui est détenu en copropriété et qui permet à un ou plusieurs autres lots d'être réputés adjacents à une rue publique, doit avoir une largeur minimale de sept (7) mètres.

(V-963.6-95)

3.3 NORMES RELATIVES AUX SERVICES

3.3.1 Cession des rues

Sur demande de la Ville, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire est tenu de s'engager formellement à céder à la Ville, en se conformant à la réglementation municipale relative à l'ouverture et à la construction de nouvelles rues. les lots devant former l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

3.3.2 Services d'utilité publique en place

Lorsque certains services d'utilité publique (tels que collecteurs, etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur ou d'un nouveau développement, le tracé des rues doit s'effectuer, dans la mesure du possible. en utilisant à cette fin l'emprise de ces services d'utilité publique.

3.3.3 Servitudes pour services publics

Le Conseil peut exiger tous les droits de passage qu'il juge opportun tant au point de vue esthétique qu'économique, et ce pour des fins publiques.

3.3.4 Sentiers piétonniers

Le Conseil peut exiger des sentiers piétonniers d'une largeur minimale de 3 m partout où il le juge nécessaire.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

3.4.1 Obligations de céder du terrain pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, au choix du Conseil municipal, accomplir l'une ou l'autre des alternatives suivantes :

- a) s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain représentant 10% du terrain compris dans le plan soumis 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) verser une somme d'argent à la Municipalité représentant 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan soumis, ou;
- c) une combinaison des alternatives a) et b) jugée appropriée de l'avis du Conseil municipal. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixée à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan soumis.

(V-963.5-93)

3.4.2 Entente pour cession de terrain à l'extérieur du plan soumis

Malgré l'alinéa a) de l'article précédent, la Municipalité a le pouvoir de conclure avec le requérant une entente par laquelle ce dernier s'engage à céder à la Ville pour valoir, à titre de cession aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, un terrain situé sur le territoire municipal mais à l'extérieur du plan soumis.

L'entente susmentionnée n'est pas assujettie à l'alinéa a) de l'article 3.4.1 ni au maximum prévu à l'alinéa c) dudit article.

(V-963.5-93)

3.4.3 Opérations cadastrales exemptées

Les dispositions de l'article 3.4.1 ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- annulation de numéros de lots;
- correction de numéros de lots;
- redivision ou remplacement de numéros de lots n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots;
- redivision ou subdivision d'un lot rendu partie conséquemment à l'achat d'une parcelle de ce dernier par la Municipalité;
- fractionnement d'un immeuble en parties communes et privatives dans le cadre de l'établissement sur ledit immeuble d'un régime de copropriété divise conforme aux prescriptions du Code civil du Québec.
- dépôt d'un plan de subdivision ou de remplacement qui vise à créer un seul lot distinct au registre foncier du bureau de la Publicité des droits pour un emplacement constituant une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation sur laquelle il existe à titre d'usage principal une résidence du groupe Habitation (H) de classe unifamiliale (h_1), bi et trifamiliale (h_2) ou mixte (h_3). Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur des zones suivantes du plan de zonage : I-A, P-A, P-B, P-C, U-A, U-B, CM/H, CM/C ET CM/CH.

(V-963.5-93) (V-963.7-95) (V-963.9-97)

3.4.4 Réduction des obligations d'un propriétaire en raison d'une opération cadastrale antérieure

Il sera pris en compte dans le calcul de la superficie du terrain à céder pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou dans celui de la somme à être versée à la Ville à cette fin de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant en tout ou en partie le terrain compris dans le plan soumis.

Le paragraphe qui précède s'applique exclusivement dans les deux (2) situations ci-après mentionnées et de la manière y spécifiée, à savoir :

- redivision ou remplacement de numéros de lots entraînant une augmentation du nombre de lots: le calcul est basé sur la surface représentant l'ensemble des parcelles de terrains ayant servi à constituer les lots excédentaires ainsi créés;
- remplacement comprenant un ou plusieurs lots ainsi qu'une ou plusieurs parties de lots: le calcul est basé sur la surface du ou des parties de lot(s).

(V-963.5-93)

3.4.5 Méthode de calcul de la valeur du terrain cédé et de celle du terrain compris dans le plan

La valeur du terrain devant être cédé et celle du terrain compris dans le plan sont considérées à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale.

Si, à l'époque susmentionnée, un terrain à être cédé, y compris le terrain compris dans le plan, constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chap. F-2.1).

Si le paragraphe précédent ne peut être appliqué, la valeur du terrain devant être cédée ou celle du terrain compris dans le plan est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité mais rémunéré par le requérant.

(V-963.5-93)

3.4.6 Contestation de la valeur établie par l'évaluateur

Si le dernier paragraphe de l'article précédent s'applique, la Municipalité ou le requérant peut contester devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec la valeur établie par l'évaluateur.

Malgré la contestation susmentionnée, le requérant demeure tenu de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Si la décision de la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec modifie la valeur fixée par l'évaluateur, la somme versée en trop ou qui doit être acquittée en complément est versée par la partie qui la doit avec en sus les intérêts échus calculés au taux applicable aux arriérés de taxes de la Municipalité.

(V-963.5-93)

3.4.7 Utilisation du terrain cédé ou d'une somme versée pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

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

Toute somme versée pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ainsi que celle reçue par la Ville en contrepartie de la vente d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel acquis par elle en vertu de l'application du présent chapitre font partie d'un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à cette fin ou pour acheter des végétaux et des plantes et les entretenir sur les propriétés de la Municipalité.

Pour les fins du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

(V-963.5-93)

3.4.8 Paiement des frais d'instrumentation de l'acte de cession

Les frais d'instrumentation et d'enregistrement d'un acte de cession de terrain pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge de la Municipalité.

(V-963.5.93)

3.5 TERRAINS ET ABORDS DE TERRAINS DE FORTES PENTES

Un lotissement ayant pour effet de créer un nouveau lot situé en totalité dans une forte pente dont les limites ont été établies conformément au Règlement de zonage no V 965-89 est prohibé.

(322-2018)

3.6 ABORDS DE RIVIÈRES

3.6.1 Règle générale

Aux abords de rivières, toute opération cadastrale ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur d'une bande de terrain d'au moins 20 m de profondeur calculée à partir de la limite des hautes eaux est prohibée. La même prohibition s'applique au lit moyen du cours d'eau.

3.6.2 Exception à la règle générale

Les immeubles affectés à des fins publiques ne sont pas assujettis aux dispositions de l'article 3.6.1 qui précède.

3.7 ABORDS DE COURS D'EAU PROTÉGÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

3.7.1 Application

Le présent article s'applique à toutes les zones identifiées à l'article 17.4 du règlement de zonage.

3.7.2 Règle générale

- a) Chacun des lots devant résulter de l'opération cadastrale soumise à l'approbation doit, dans un premier temps, et cela sans inclure une quelconque partie de terrain comprise dans le "secteur protégé", respecter les dimensions minima des lots prévues dans le présent règlement.
- b) Aux fins de s'assurer s'il y a respect des dimensions minima prévues, on considère que la limite bâtable du lot projeté se confond avec la ligne constituant la limite du "secteur protégé" à cet endroit.
- c) En aucun temps, l'opération cadastrale ne peut avoir pour effet qu'une partie de terrain du "secteur protégé" ne fasse pas partie intégrante d'un des lots bornant ou touchant les limites du "secteur protégé".
- d) En ce qui a trait à l'application des dispositions relatives aux cessions pour fins de parcs et de terrains de jeux, le calcul du pourcentage ne doit pas tenir compte des terrains compris dans le secteur protégé.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des recours et sanctions stipulés aux articles 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.2.1 Validité

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, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa et sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

4.2.2 Règlements remplacés

Tous les règlements ou toute partie de règlement concernant le lotissement sont remplacés par le présent règlement.

De ce fait, sont particulièrement remplacés par le présent règlement, les règlements suivants et leurs amendements:

- V-20 (règlement de lotissement)
- V-950-89 (règlement concernant le zonage, le lotissement et la construction)

Est également remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

4.2.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Fait et passé en la Ville de L'Ancienne-Lorette, ce 5 septembre 1989.

Émile Loranger, Maire

Serge Morin. Greffier et Conseiller juridique