Les Coteaux

Municipalité Les Coteaux

Règlement de lotissement

Municipalité Les Coteaux

Règlement de lotissement nº 315

Final

Les Services EXP inc.
70, rue Wellington Sud, bureau 500
Sherbrooke (Québec) J1H 5C7
Tél. : +1.819.562.3871
exp.com

Donald Bonsant
Urbaniste et Directeur de projet
OUQ 745

Équipe de travail

EXP

Caroline Adam
Urbaniste, OUQ 1310

Nicolas St-Pierre
Urbaniste, OUQ 1183

Alexandra Desroches
CPU, M. Design urbain

Les Coteaux

Sébastien Demers
Urbaniste, OUQ 1568 et directeur de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement

30 août 2024

Les Coteaux

Règlement de lotissement

Règlement nº 315

Avis de motion : _____

Adoption : _____

Entrée en vigueur : _____

Modification au règlement du Règlement de lotissement					
Numéro de règlement	**Date d'entrée en vigueur**	**Numéro de la mise à jour**	**Numéro de règlement**	**Date d'entrée en vigueur**	**Numéro de la mise à jour**

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ LES COTEAUX

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité Les Coteaux, tenue au 65, route 338, le _____, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A -19.1)* ci-après désignée « *LAU* » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) _____, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Sylvain Brazeau, maire, et de madame Pamela Nantel, directrice générale et greffière-trésorière.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 315

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'adoption du plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement par un règlement modifié et amélioré;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

Règlement de lotissement 3

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives 1

Section 1 Dispositions déclaratoires **2**

1.1.1 Titre 2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement 2
1.1.3 Autre loi, règlement ou disposition applicable 2
1.1.4 Validité 2
1.1.5 Abrogation des règlements antérieurs 2

Section 2 Dispositions interprétatives **3**

1.2.1 Système de mesure 3
1.2.2 Divergences entre les dispositions 3
1.2.3 Préséance 3
1.2.4 Définitions 3

CHAPITRE 2 Dispositions administratives 4

2.1 Application du règlement 5
2.2 Infraction et pénalité 5

CHAPITRE 3 Dispositions relatives aux droits acquis 6

3.1 Terrain dérogatoire 7
3.2 Agrandissement d'un terrain dérogatoire 8

CHAPITRE 4 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale 9

Section 1 Conditions générales **10**

4.1.1 Plan de l'opération cadastrale 10

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

4.1.2 Taxes municipales 10
4.1.3 Cession des emprises des voies de circulation 10
4.1.4 Servitudes 10
4.1.5 Cession de terrains à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels 11
4.1.6 Modification d'une demande d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale 11

Section 2 Redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels 12

4.2.1 Établissement de la redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels 12
4.2.2 Valeur du terrain ou de la servitude 13
4.2.3 Exceptions à l'application de la redevance 13
4.2.4 Utilisation des redevances 14

CHAPITRE 5 Normes de lotissement 15

Section 1 Dispositions générales 16

5.1.1 Effet de l'opération cadastrale 16
5.1.2 Restrictions aux opérations cadastrales 16
5.1.3 Exceptions dans le cas de remembrement 16
5.1.4 Opération cadastrale sur un terrain contaminé 17

Section 2 Voies de circulation 18

5.2.1. Tracé d'une nouvelle voie de circulation 18
5.2.2. Modification du tracé d'une voie de circulation existante 18
5.2.3 Largeur des rues 18
5.2.4 Cas d'exception pour la largeur d'une rue exigée 18
5.2.5 Rue sans issue 19
5.2.6 Rue sans issue de type « cul-de-sac » 19
5.2.7 Rue sans issue de type « tête de pipe » 20
5.2.8 Pente des rues 20
5.2.9 Angles des intersections 21
5.2.10 Distances entre les intersections 21

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

5.2.11 Accès à une rue existante 21
5.2.12 Prolongement d'une rue existante 21
5.2.13 Sentier multifonctionnel 22
5.2.14 Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau 22

Section 3 Superficie et dimensions des lots 23

5.3.1 Généralités 23
5.3.2 Orientation des lots 23
5.3.3 Dimension et superficie des lots 24
5.3.4 Lot de coin 25
5.3.5 Lot à proximité d'une autoroute 25
5.3.6 Lot à proximité d'un chemin de fer 25
5.3.7 Lot à proximité d'une servitude d'Hydro-Québec 26
5.3.8 Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe 26
5.3.9 Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe 27
5.3.10 Dispositions particulières aux copropriétéS 27

Section 4 Superficie et dimensions des îlots 28

5.4.1 Longueur d'un îlot 28
5.4.2 Largeur d'un îlot 28
5.4.3 Orientation des îlots 28

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

1.1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité Les Coteaux.

1.1.3 AUTRE LOI, RÈGLEMENT OU DISPOSITION APPLICABLE

Un permis émis en vertu du présent règlement ne soustrait en aucun cas le requérant de l'obligation d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.1.4 VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-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.

1.1.5 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Tout règlement antérieur relatif au lotissement, notamment le Règlement de lotissement n^{o} 17 ainsi que toute disposition adoptée en vertu du pouvoir de réglementer le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

1.2.2 DIVERGENCES ENTRE LES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2.3 PRÉSÉANCE

En cas de contradiction entre les titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.2.4 DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.8 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier responsable.

2.2 INFRACTION ET PÉNALITÉ

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

a) Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- première infraction : min. 400 $/max. 1 000 $
- récidive : min. 800 $/max. 2 000 $

b) Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- première infraction : min. 600 $/max. 2 000 $
- récidive : min. 1 000 $/max. 4 000 $

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions dudit règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

En plus des mesures prévues à l'alinéa qui précède, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Dispositions relatives aux droits acquis

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

3.1 TERRAIN DÉROGATOIRE

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut pas être refusé à l'égard de l'une ou l'autre des situations suivantes :

a) Terrain sans construction et ne formant pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut pas être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, mais dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement si les conditions suivantes sont respectées :

i. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain et;

ii. un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

b) Terrain avec construction et ne formant pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut pas être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

i. le 30 novembre 1982, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

ii. à la date susmentionnée, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis;

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

Le présent sous-paragraphe s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

c) Terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

i. dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et;

ii. qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des sous-paragraphes a) et b) précédents;

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

3.2 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Malgré les dispositions relatives aux dimensions et superficies de terrain du présent règlement, toute opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites peut être autorisée si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

a) Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;

b) L'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou davantage dérogatoires;

c) L'agrandissement n'aura pas pour effet de créer une nouvelle dérogation pour le lot visé ou d'accroître la dérogation pour le lot visé;

d) L'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

CHAPITRE 4

Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

CHAPITRE 4

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

SECTION 1 CONDITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale doit, au préalable, soumettre pour l'approbation de l'officier désigné, un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation, et ce, avant le dépôt au ministère responsable du cadastre.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, le requérant procède à tout type de changements, l'officier désigné doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au ministère responsable du cadastre, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

4.1.2 TAXES MUNICIPALES

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.

4.1.3 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, un sentier pour piétons, une piste cyclable ou une place publique, le propriétaire d'un terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager par écrit à céder l'emprise de ces voies de circulation à la municipalité.

4.1.4 SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications et la présence actuelle ou projetée d'une servitude de passage, d'une servitude d'occupation, d'une servitude d'empiètement et toutes autres servitudes.

4.1.5 CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, incluant la cession d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, le propriétaire doit présenter un projet portant sur l'ensemble du terrain visé pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet doit être approuvé par le conseil municipal.

4.1.6 MODIFICATION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute modification aux plans et aux documents après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

SECTION 2 REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

4.2.1 ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels sur le territoire de la municipalité, l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est soumise à l'une des conditions suivantes, et ce, au choix du conseil.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire s'engage à l'une des conditions suivantes, et ce, au choix du conseil :

a) La cession gratuite d'un terrain par le propriétaire à la Municipalité pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel. La superficie exigée doit représenter 10 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;

b) La cession gratuite d'une servitude par le propriétaire à la Municipalité pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel. La superficie exigée doit représenter 10 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;

   i. L'acquisition d'une servitude par la Municipalité implique le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;

   ii. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Municipalité.

c) Le versement d'une somme d'argent par le propriétaire à la Municipalité qui représente 10 % de la valeur du site :

   i. Dans le cas de la création de lots constructibles exigeant un prolongement de réseau, la somme exigée est égale à 10 % de la valeur du site;

   ii. Dans le cas de la création de lots constructibles n'exigeant pas un prolongement de réseau, la somme exigée est égale à 10 % de la valeur du site.

d) La cession gratuite d'une partie d'un terrain, d'une servitude et le versement d'une somme en argent par le propriétaire à la Municipalité. La somme de la valeur de la partie du site cédée à la Municipalité, de la servitude cédée à la Municipalité et du montant versé en argent doit correspondre à 10 % de la valeur du site visé par le plan cadastral;

e) La Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site. Dans ce cas, les règles de calcul de la contribution ainsi que le maximum de 10 % de la superficie ne s'appliquent pas.

4.2.2 VALEUR DU TERRAIN OU DE LA SERVITUDE

La valeur du terrain ou de la servitude devant être cédée est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

4.2.3 EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE

La redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et au maintien d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

a) Lorsque l'opération cadastrale permet la création de 2 terrains et moins. Cette exemption n'est toutefois pas applicable si le lot à subdiviser a lui-même été loti il y a moins d'un an.

b) Lorsque le plan relatif à une opération cadastrale est effectué uniquement à des fins agricoles et que cette opération se situe à l'intérieur d'une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1);

c) Lorsque l'opération cadastrale vise l'acquisition de terrain pour des fins publiques;

d) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation.

e) Lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

f) Lorsque l'opération cadastrale porte sur l'identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié avant le 13 avril 1983;

g) Lorsque l'opération cadastrale porte sur une nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément aux articles 3043 et 3045 du Code civil;

h) Lorsque l'opération cadastrale vise une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, pourvu que ces lots aient déjà été subdivisés;

i) Lorsque l'opération cadastrale porte sur une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant pour fins de remembrement (vente ou échange d'une partie de terrain entre voisins)

Le conseil municipal doit tenir compte, au crédit du propriétaire ou d'un acquéreur subséquent, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement, à l'égard de tout ou partie du site, en se basant sur les critères ci-après établis :

a) Toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site;

b) Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée;

c) Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.

4.2.4 UTILISATION DES REDEVANCES

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 4.2.1 (établissement de la redevance) doit être versé dans un fonds spécial qui peut seulement servir à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau. Les terrains cédés à la municipalité en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou le maintien d'un espace naturel, et ce, tant qu'ils appartiennent à la municipalité.

La municipalité peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 4.2.1 (établissement de la redevance) ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

CHAPITRE 5

Normes de lotissement

CHAPITRE 5

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1.1 EFFET DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

5.1.2 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Dans toutes les zones est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

Toute opération cadastrale qui a pour but de réduire la superficie d'un terrain dérogatoire et le rend non conforme aux dispositions du présent règlement ou en augmente la dérogation est également prohibée.

Dans une zone de réserve résidentielle (X) identifiée au plan de zonage, une opération cadastrale pour l'ouverture d'une nouvelle rue ou pour le prolongement d'une rue est interdite.

Dans une zone agricole (A), une opération cadastrale pour l'ouverture d'une nouvelle rue est interdite. Toutefois, une opération cadastrale visant à prolonger une rue est autorisée dans la zone agricole (A) à la condition que le prolongement de la rue n'entraîne pas de nouveau développement et l'ajout de constructions principales en bordure de ce prolongement de rue.

Toute opération cadastrale qui a pour but de créer une nouvelle rue franchissant l'emprise du canal de Soulanges est interdite, sauf dans le cas d'un déplacement d'une voie de circulation qui traverse actuellement le canal.

5.1.3 EXCEPTIONS DANS LE CAS DE REMEMBREMENT

Malgré les articles 5.1.1 et 5.1.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrer au terrain voisin est autorisée même si la partie de terrain ainsi transférée

n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot.

À la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 5.1.1 et 5.1.2, sous réserve du chapitre 3.

5.1.4 OPÉRATION CADASTRALE SUR UN TERRAIN CONTAMINÉ

Toute opération cadastrale réalisée sur un terrain contaminé identifié au Règlement de zonage est interdite, sauf si le terrain visé a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs et a obtenu une attestation d'un expert confirmant que le projet est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation du ministère.

SECTION 2 VOIES DE CIRCULATION

5.2.1. TRACÉ D'UNE NOUVELLE VOIE DE CIRCULATION

Le tracé de toute nouvelle voie de circulation doit respecter les dispositions suivantes :

a) Le tracé doit s'adapter à la topographie du site;

b) Le tracé doit emprunter l'axe du moindre impact sur l'environnement et éviter les éléments naturels;

c) Le tracé doit minimiser le nombre d'accès et leur largeur sur une rue collectrice et une route régionale.

d) Le tracé doit, dans la mesure du possible, s'effectuer en utilisant l'emprise des services d'utilités publiques.

5.2.2. MODIFICATION DU TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION EXISTANTE

Le tracé d'une voie de circulation existante peut être modifié dans les cas suivants :

a) Lors de travaux relatifs à la sécurité publique tels qu'un élargissement, redressement ou corrections des angles;

b) Lors de travaux relatifs à la gestion des eaux de ruissellement tel que l'aménagement de fossé ou de bassin de rétention.

5.2.3 LARGEUR DES RUES

Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante doit respecter la largeur minimale suivante selon la catégorie à laquelle elle appartient :

a) Rue locale : 15 m

b) Collectrice : 20 m

5.2.4 CAS D'EXCEPTION POUR LA LARGEUR D'UNE RUE EXIGÉE

Dans la zone RM-205, l'emprise d'une rue collectrice parallèle à la servitude d'Hydro-Québec doit avoir une largeur minimale de 15 m.

Dans le cas du prolongement de la rue Rémillard, l'emprise de la rue doit avoir une largeur minimale de 9 m.

5.2.5 RUE SANS ISSUE

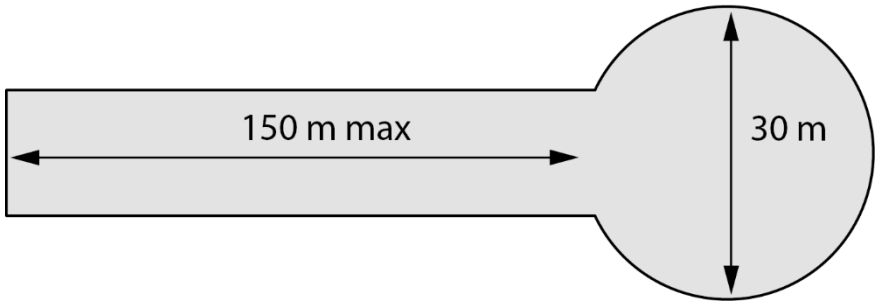
Toute rue sans issue doit être desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout et doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « cul-de-sac » ou d'une « tête de pipe ».

5.2.6 RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « cul-de-sac ». La longueur maximale d'une rue sans issue en forme de « cul-de-sac » est de 150 m sans compter le rond de virage. La rue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal est de 30 m.

Il n'est pas obligatoire d'avoir un cercle de virage dans le cas du prolongement d'une rue incluse dans un projet de développement résidentiel dont le développement est prévu en phase.

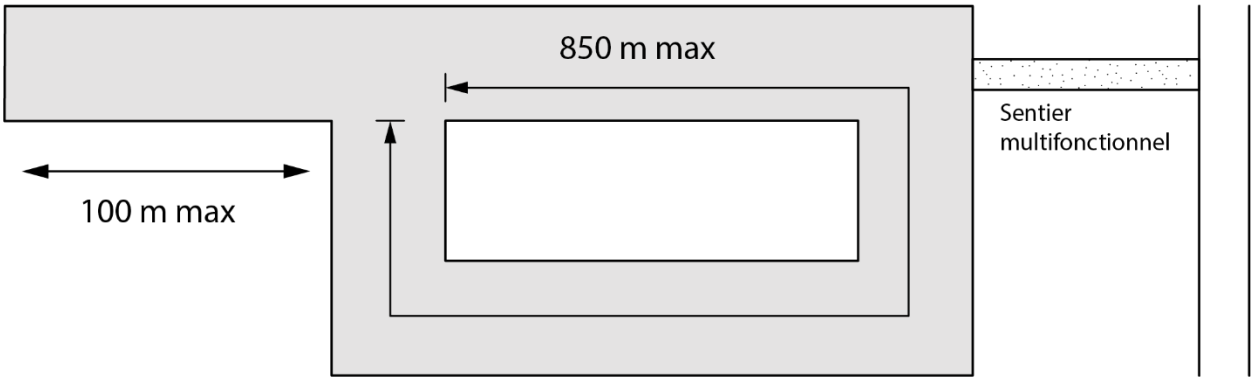
Rue sans issue de type « Cul-de-sac »



5.2.7 RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « tête de pipe ». La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à 850 m à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 100 m. Un sentier multifonctionnel servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine, le tout, comme montré ci-dessous. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 3 m. Cette largeur doit être portée à 6 m si ce sentier est également utilisé pour l'implantation des services d'aqueducs et d'égouts.

Rue sans issue de type « Tête-de-pipe »



5.2.8 PENTE DES RUES

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. La pente transversale minimale est de 2 % pour la chaussée carrossable et de 4 % pour les accotements (lorsqu'applicable). Les pentes longitudinales maximales pour la chaussée carrossable sont les suivantes :

a) 10 %, mesuré sur toute section de 500 m;

b) 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;

c) 15 %, mesuré sur toute section de 100 m;

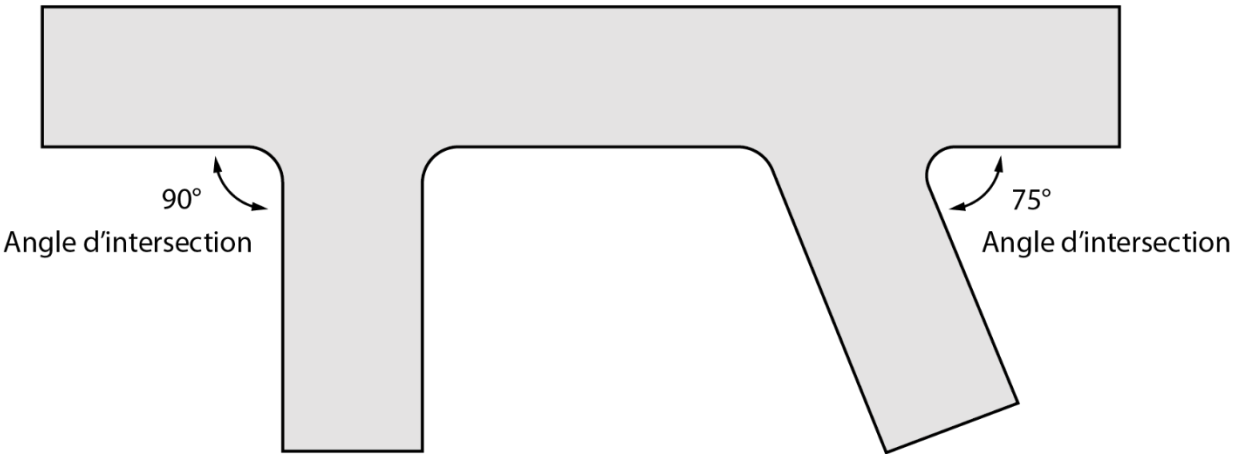
La pente longitudinale maximale d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection est de 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

5.2.9 ANGLES DES INTERSECTIONS

L'angle d'intersection entre deux voies de circulation doit être de 90°. Toutefois, lorsque les caractéristiques physiques du lieu de croisement des rues ne le permettent pas, l'angle d'intersection peut être inférieur à 90° sans jamais excéder 75°.

Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe minimale de 6 m. Toutefois, dans les zones industrielles (I), le rayon intérieur minimum est de 12 m.

Angle d'intersection



5.2.10 DISTANCES ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées.

La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à 60 m.

5.2.11 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer conformément aux dispositions du présent chapitre.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis.

5.2.12 PROLONGEMENT D'UNE RUE EXISTANTE

Le prolongement d'une rue existante est autorisé selon les deux cas suivants :

a) Un rayon de virage d'une longueur maximale de 150 m est aménagé à l'extrémité de la rue;

b) Un tronçon de rue d'une longueur maximale de 300 m permet de raccorder deux rues existantes.

5.2.13 SENTIER MULTIFONCTIONNEL

Un sentier multifonctionnel doit avoir une largeur minimale de 6 m.

5.2.14 RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau est établie selon le tableau 1 suivant. De plus, toute nouvelle rue située entre une rue publique existante et un lac ou un cours d'eau est interdite.

TABLEAU 1

Distances minimales entre une rue et un lac ou un cours d'eau

	Rue non desservie	Rue partiellement desservie	Rue desservie
Distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau	75 m(1)	75 m(1)	45 m(1)

(1) Malgré ce qui précède, la distance minimale peut être réduite à :

a) 20 m lorsque l'espace compris entre la rue et le plan d'eau est destiné aux fins de parc public;

b) 15 m lorsqu'il s'agit de parachever le bouclage d'une rue. Toutefois, toute construction est interdite entre la rue et le plan d'eau sur la portion de la rue qui est située à une distance de moins de 75 m du plan d'eau.

SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

5.3.1 GÉNÉRALITÉS

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des lots ne respectant pas les exigences du présent règlement à la suite d'une subdivision pour les fins d'une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du Code civil peut être approuvée.

Toute opération cadastrale réalisée à des fins agricoles et ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale destinée à être utilisée pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, pour des fins publiques, de conservation, de réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution ou pour des fins agricoles ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées, n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale qui vise une vente forcée selon le Code civil, y compris la vente pour les taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale qui résulte d'un bornage, d'un jugement et/ou d'une correction faite par le ministère concerné n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

5.3.2 ORIENTATION DES LOTS

La ligne latérale d'un terrain doit être perpendiculaire (angle de 90°) à la ligne de la rue de façon continue sur une profondeur minimale correspondant à la profondeur indiquée à la grille des spécifications.

Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, de rééquilibrer la superficie de 2 ou plusieurs terrains, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette situation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.3.3 DIMENSION ET SUPERFICIE DES LOTS

Toute opération cadastrale doit respecter les dimensions et superficies minimales prescrites au présent article et à la grille des spécifications identifiée au règlement de zonage en vigueur. Dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau 2 suivant :

TABLEAU 2

Superficie et dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis

Lot situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau et à plus de 300 mètres d'un lac (hors corridor riverain)			**Lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac (à l'intérieur d'un corridor riverain)**	
Superficie et dimensions minimales	**Partiellement desservi**	**Non desservi**	**Partiellement desservi**	**Non desservi**
Superficie minimale	1 400 m²	2 800 m²	1 875 m²	3 700 m²
Largeur minimale (1)	24,4 m	48,7 m	30 m	45 m
Profondeur minimale moyenne (2)			75 m	75 m

(1) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66⅔ % de la largeur minimale prescrite.

(2) Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

5.3.4 LOT DE COIN

La largeur minimale d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale inscrite à la grille des spécifications pour la zone.

5.3.5 LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

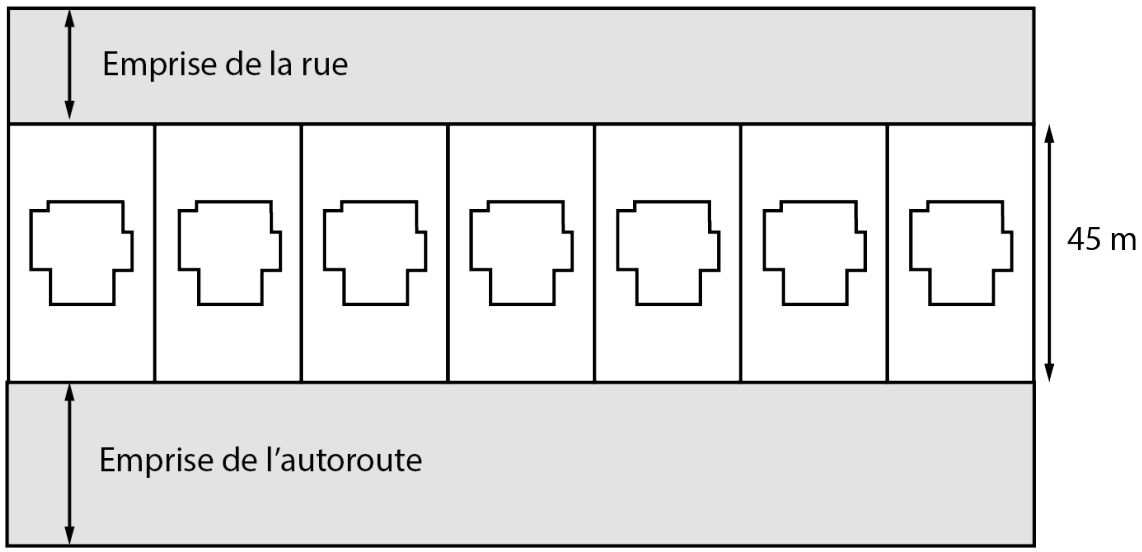
Pour un terrain situé à l'intérieur d'un corridor riverain, la profondeur moyenne minimale est de 45 m.

Pour un terrain limitrophe à un lac ou à un cours d'eau et en bordure d'un chemin existant où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place avant le 13 avril 1983, la profondeur minimale moyenne peut être réduite à 30 m.

5.3.6 LOT À PROXIMITÉ D'UNE AUTOROUTE

Dans les zones Résidentielles (RB, RM, RH et X), lorsqu'il n'y a pas de rue parallèle et adjacente à une autoroute et qu'une rangée de lots est prévue entre l'autoroute et la rue, la profondeur minimale du terrain doit être de 45 m.

Lot à proximité d'une autoroute

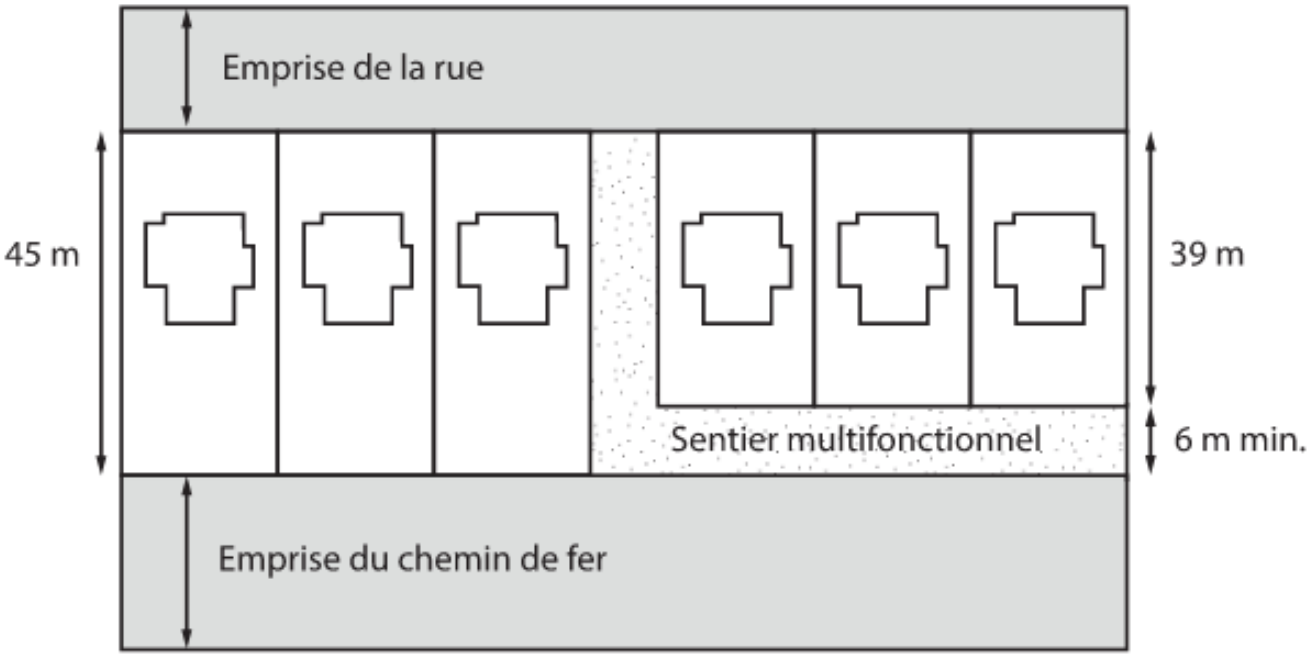


5.3.6 LOT À PROXIMITÉ D'UN CHEMIN DE FER

Dans les zones Résidentielles (RB, RM, RH et X), lorsqu'il n'y a pas de rue parallèle et adjacente à un chemin de fer et qu'une rangée de lots est prévue entre le chemin de fer et la rue, la profondeur minimale du

terrain doit être de 45 m. Cette profondeur peut être réduite à 39 m si un sentier multifonctionnel est prévu entre les terrains et le chemin de fer et que celui-ci mesure 6 m minimum de largeur.

Lot à proximité d'un chemin de fer



5.3.7 LOT À PROXIMITÉ D'UNE SERVITUDE D'HYDRO-QUÉBEC

Dans la zone RM-205, un lot situé entre une rue collectrice et une servitude d'Hydro-Québec doit avoir une profondeur perpendiculaire minimale de 40 m.

5.3.8 LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

Tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ayant un angle d'un maximum de 135 ° peut réduire sa largeur à la rue. La largeur du lot peut être diminuée à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit, sans jamais être inférieur à 6 m, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite dans le présent règlement.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

5.3.9 LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE

La largeur de tout lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du terrain pourvu que la largeur de la ligne avant soit augmentée afin de rendre le lot conforme à la superficie minimale requise au présent règlement.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

5.3.10 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX COPROPRIÉTÉS

Lorsqu'un immeuble ou une partie d'un immeuble est acquis en copropriété et nécessite une déclaration de copropriété, ou lorsque l'aliénation d'une partie de bâtiment requiert le partage du lot sur lequel il est situé, les opérations cadastrales requises sont autorisées aux conditions suivantes :

a) Les aires libres, les allées, les stationnements et toute autre superficie en commun, de même que les aires privées, sont clairement identifiés sur le plan;

b) La superficie totale du projet à l'étude est égale ou supérieure à la somme des superficies requises pour chaque bâtiment principal de cette zone et prescrite par le présent règlement.

SECTION 4 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

5.4.1 LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 75 m et ne doit pas être supérieure à 360 m. Toutefois, si un sentier multifonctionnel permettant d'accéder à une voie publique adjacente est aménagé dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale d'un îlot est de 550 m.

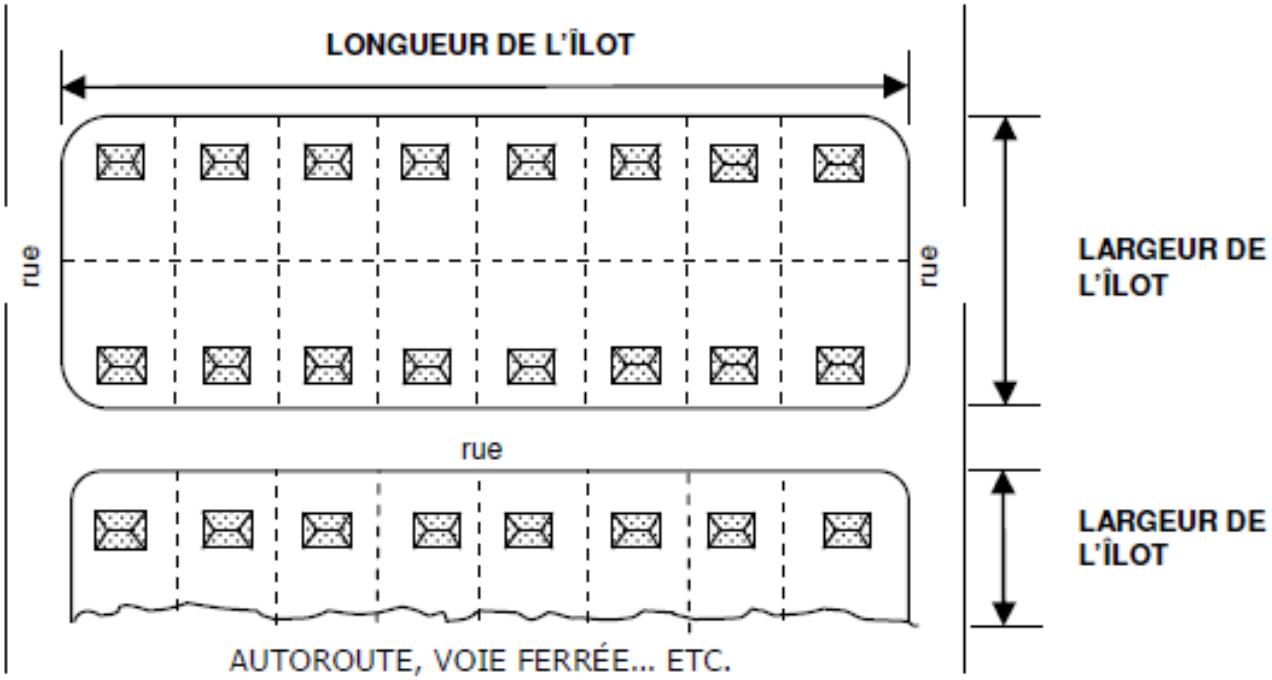
Dans une zone industrielle (I), la longueur maximale d'un îlot est de 550 m.

5.4.2 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur minimale d'un îlot doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement.

Dans le cas d'un îlot destiné à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de terrains adossés.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une rangée de terrains adossés à une voie de circulation, à un chemin de fer, à un cours d'eau ou à un lac.



5.4.3 ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots adjacents à une route régionale doivent être parallèles à celle-ci afin de réduire le nombre de carrefours sur les rues.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil municipal de la Municipalité Les Coteaux au cours de la séance ordinaire tenue le ____.

Sylvain Brazeau
Signé le 2024-12-18 08:04:10 EST

_____

Monsieur Sylvain Brazeau, Maire

Pamela Nantel
Signé le 2024-12-17 11:37:42 EST

_____

Madame Pamela Nantel, greffière

Copie certifiée
conforme.
Le 17 décembre 2024