Saint-Paul d'Abbotsford

Règlement de lotissement nº 613-2018

6 avril 2018

PROJET

apur urbanistes conseils

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAUL-D'ABBOTSFORD

RÈGLEMENT Nº 613-2018

RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : X

ADOPTION : X

ENTRÉE EN VIGUEUR : X

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Saint-Paul d'Abbotsford

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N^{O} 613-2018

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

Règlement de lotissement nº 613-2018 i

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives 5

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires 7

1.1.1 : Titre du règlement 7
1.1.2 : Abrogation 7
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti 7
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois 7
1.1.5 : Amendement 7
1.1.6 : Adoption partie par partie 7

Section 1.2 : Dispositions administratives 8

1.2.1 : Administration et application du règlement 8
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné 8
1.2.3 : Interventions assujetties 8

Section 1.3 : Dispositions interprétatives 9

1.3.1 : Interprétation des dispositions 9
1.3.2 : Numérotation 9
1.3.3 : Terminologie 10

CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale 11

Section 2.1 : Dispositions générales 13

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale 13
2.1.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès 13
2.1.3 : Servitudes 13
2.1.4 : Paiement des taxes municipales 13
2.1.5 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès 13

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels 14

2.2.1 : Champ d'application 14
2.2.2 : Dispositions générales 14
2.2.3 : Localisation des terrains à céder 14
2.2.4 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels 15
2.2.5 : Règles de calcul 16
2.2.6 : Contrat notarié 16
2.2.7 : Fonds spécial 16

CHAPITRE 3 : Dispositions relatives aux rues, aux lots et aux îlots 17

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues 19

PROJET

TABLE DES MATIÈRES

3.1.1 : Dispositions générales 19
3.1.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol 19
3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la topographie 19
3.1.4 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau 19
3.1.5 : Tracé des rues par apport aux autoroutes, route régionale, voie ferrée, piste cyclable d'envergure régionale ou ligne de transport d'électricité de haute tension 20
3.1.6 : Largeur des rues 20
3.1.7 : Emprise des voies de circulation 20
3.1.8 : Angles d'intersection 21
3.1.9 : Courbe de raccordement 21
3.1.10 : Distances des axes d'intersection 21
3.1.11 : Distances avec le réseau routier supérieur 21
3.1.12 : Rayon de courbure 21
3.1.13 : Rues en cul-de-sac 22
3.1.14 : Rues en demi-cercle 22
3.1.15 : Rues en tête de pipe 22

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots 23

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot 23
3.2.2 : Dispositions particulières applicables aux terrains situés en forte pente 24
3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle 24
3.2.4 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue 24
3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone 24
3.2.6 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot 24
3.2.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot 24
3.2.8 : Forme des lots 27
3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement 27

Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots 29

3.3.1 : Largeur des îlots 29
3.3.2 : Longueur des îlots 29
3.3.3 : Orientation des îlots 29

CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires 31

Section 4.1 : Dispositions générales 33

4.1.1 : Champ d'application 33
4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis 33
4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis 34

Section 4.2 : Privilèges au lotissement 36

4.2.1 : Terrain vacant non conforme 36
4.2.2 : Terrain bâti non conforme 36
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme 36

CHAPITRE 5 : Dispositions finales 39

PROJET

TABLE DES MATIÈRES

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur 41

5.1.1 : Contraventions et pénalités 41
5.1.2 : Recours civil 41
5.1.3 : Entrée en vigueur 41

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Largeur d'emprise des voies de circulation 20
Tableau 2 - Rayon des courbes de raccordement 21
Tableau 3 - Rayons de courbure minimaux 22
Tableau 4 - Dimensions et superficies minimales d'un lot 23

PROJET

Saint-Paul d'Abbotsford

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 613-2018

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

PROJET

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de *« Règlement de lotissement »* et le numéro 613-2018.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 532-2011, intitulé « Règlement de lotissement », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Amendement

Le *Règlement de lotissement* peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.1.6 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

PROJET

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

PROJET

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;

2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;

2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;

3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale ;

4. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;

5. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa ;

6. Le masculin comprend les deux genres.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre

PROJET

1.1 Section
1.1.1 Article
Alinéa
1. Paragraphe
a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage*.

PROJET

Saint-Paul d'Abbotsford

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 613-2018

CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale

PROJET

CHAPITRE 2 :
CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* relativement à une demande de permis de lotissement.

2.1.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbostford, les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les servitudes et l'emprise des voies de circulation ou une partie de celles-ci selon le cas. Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

2.1.3 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

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

2.1.5 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès

Tout plan-projet comportant une voie d'accès, une rue, une ruelle, ou un sentier de piétons privés doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » ou « sentier privé ».

PROJET

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford.

2.2.2 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 10% de la superficie totale de l'immeuble visé et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;

2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'immeuble visé devant servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

3. Cède ou verse à la Municipalité un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur totale de l'immeuble visé. Toutefois, les sommes d'argent versées doivent servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie à combler afin d'atteindre la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Nonobstant l'alinéa qui précède, lorsqu'une opération cadastrale est assujettie aux dispositions de la présente section et qu'elle est effectuée pour un terrain situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, telle que décrétée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, à l'exception d'un terrain situé à l'intérieur d'un secteur agricole déstructuré, la superficie du terrain devant être cédée et la somme versée ne doivent pas excéder respectivement 0,1 % de la superficie et de la valeur du site établis conformément à l'article 2.2.5 de la présente section.

2.2.3 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.2 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain visé par l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

PROJET

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford.

2.2.4 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

2. Une opération cadastrale qui vise la création de 4 terrains et moins ;

3. Une opération cadastrale qui vise un terrain où est déjà érigé un bâtiment principal à la condition que l'opération cadastrale permettre de créer un seul lot, que des rues y soient prévus ou non ;

4. Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure ;

5. Une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente ou un lot ayant pour but la création d'un lot en vertu d'un droit acquis selon la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ;

6. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement ;

7. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;

8. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;

9. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;

10. Le terrain destiné à devenir une voie de circulation ;

11. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;

12. Une opération cadastrale visant une partie de terrain acquise par la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford ;

PROJET

13. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil du Québec*.

2.2.5 : Règles de calcul

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Malgré l'alinéa précédent, la valeur du terrain devant être cédé ou du site peut être établie selon la valeur au rôle d'évaluation foncière de la municipalité. Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section 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., c.F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les deux premiers alinéas s'appliquent.

2.2.6 : Contrat notarié

Tout contrat devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire. Les frais de contrat notarié de cession ou de promesse de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

2.2.7 : Fonds spécial

Toute somme reçue par la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application 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.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des de fins parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial. Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

PROJET

Saint-Paul d'Abbotsford

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 613-2018

CHAPITRE 3 : Dispositions relatives aux rues, aux lots et aux îlots

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique à toute nouvelle rue publique ou privée

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de la réalisation d'un projet de développement ou de redéveloppement devra intégrer, dans la mesure du possible, l'emprise des services d'utilité publique en place.

3.1.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des collectrices et des rues locales doit éviter les milieux humides, les secteurs boisés et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, éboulis et aux affaissements. Dans la mesure du possible, le tracé des voies de circulation doit respecter les boisés et rangées d'arbres.

3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la topographie

La pente des rues ne doit pas excéder :

1. 10% pour une rue locale ;

2. 8% pour une rue collectrice ;

3. 5% pour une artère ;

4. Dans un rayon de 40 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%. Dans des cas exceptionnels, dû à la topographie très accidentée d'un site ou autres contraintes, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2% sur une longueur n'excédant pas 100 mètres. Cette disposition exceptionnelle ne s'applique toutefois pas aux 40 premiers mètres à partir des intersections.

3.1.4 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau

Dans les territoires desservis, à l'exception des endroits prévus pour l'enjambement des cours d'eau et pour la circulation conduisant aux débarcadères à bateau, toute nouvelle voie doit être implantée à une distance minimale de 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux de tout cours d'eau. Cette distance est portée à 75 ,mètres dans les territoires non-desservis.

PROJET

3.1.5 : Tracé des rues par apport aux autoroutes, route régionale, voie ferrée, piste cyclable d'envergure régionale ou ligne de transport d'électricité de haute tension

Si une rue est adjacente à une autoroute, route régionale, voie ferrée, piste cyclable d'envergure régionale ou à une ligne de transport d'électricité à haute tension, leurs emprises doivent être situées à une distance minimale de 18 mètres l'une de l'autre.

3.1.6 : Largeur des rues

Le réseau municipal des voies de circulation est hiérarchisé au plan d'urbanisme. Toute rue apparaissant sur un projet de plan cadastral doit être ainsi classifiée suivant une des trois catégories de rues prévues ci-après :

1. Rue locale ou de desserte;
2. Rue collectrice;
3. Artère ou rue principale.

3.1.7 : Emprise des voies de circulation

Les emprises des différents types de voie de circulation doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau 1 suivant :

Tableau 1 - Largeur d'emprise des voies de circulation

Type de voie	Largeur minimale en mètres
1. Artère	20
2. Rue collectrice	15
3. Rue locale	12
4. Bande cyclable unidirectionnelle	1,5 mètre
5. Bande cyclable bidirectionnelle	2,75 mètres

Toutefois, l'emprise des rues publiques existantes et celle des rues privées existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être inférieures à largeur minimale indiquée plus haut.

PROJET

3.1.8 : Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 75 ° et 100 °. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °). Cet angle est calculé sur une distance minimale de 30 mètres.

3.1.9 : Courbe de raccordement

Les courbes de raccordement doivent respecter les normes minimaux édictés au tableau suivant :

Tableau 2 - Rayon des courbes de raccordement

Type d'intersection	Mètres
1. Rencontre de deux artères	12
2. Rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	10
3. Rencontre de deux voies collectrices	10
4. Rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	8
5. Rencontre de deux voies locales	6
6. Intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9
7. Intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

3.1.10 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de 2 rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres.

3.1.11 : Distances avec le réseau routier supérieur

Malgré le précédent article, les axes des intersections de toutes rues avec les routes 112 ou 235 doivent être situés à une distance minimale de 100 mètres.

3.1.12 : Rayon de courbure

Le rayon de courbure minimal des courbes de rues est fixé selon les normes du tableau suivant :

PROJET

Tableau 3 - Rayons de courbure minimaux

Type de voie	Mètres
1. Rue locales ou de desserte	45
2. Rue collectrice	60
3. Artère	105

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.

3.1.13 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac doit être évitée. Toutefois, lorsque la situation l'exige, la construction d'une rue en cul-de-sac doit respecter les conditions suivantes :

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal de l'emprise est fixé à 20 mètres.

2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres.

3. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 300 mètres. Cette longueur peut toutefois être portée à 400 mètres lorsqu'un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 4,5 mètres donnant accès à une voie de circulation ou un parc est prévu.

3.1.14 : Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les 2 intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

3.1.15 : Rues en tête de pipe

Les têtes de pipe doivent avoir une rue d'entrée d'une longueur maximale de 230 mètres.

Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres.

PROJET

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

Lorsqu'il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et la superficie minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

Tableau 4 - Dimensions et superficies minimales d'un lot

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain (1) :
Lot desservi :		
Superficie minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale :		
Profondeur minimale :		45 mètres (lot riverain) (2)
Lot partiellement desservi		
Superficie minimale :	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés
Largeur minimale :	25 mètres	30 mètres
Profondeur minimale :	Voir la grille des spécifications	65 mètres (lot riverain) (2)
Lot non desservi :		
Superficie minimale :	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
Largeur minimale :	50 mètres	50 mètres
Profondeur minimale :	Voir la grille des spécifications	75 mètres (lot riverain) (2)

(1) Le corridor riverain correspond aux lots situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, mesuré à partir de la ligne des hautes eaux. Les cours d'eau intermittents sont uniquement considérés dans l'application de cet article si le lot est adjacent à celui-ci (lot riverain).
(2) Dans le cas d'un lot non riverain situé à l'intérieur d'un secteur riverain, les dimensions minimales de lot sont établies à la grille des spécifications.
(3) Dans le cas d'un lot partiellement desservi par le service d'aqueduc, la largeur minimale du lot est de 35 mètres.

PROJET

3.2.2 : Dispositions particulières applicables aux terrains situés en forte pente

Nonobstant les dimensions minimales prévues à l'article 3.2.1, la superficie minimale d'un lot situé dans un secteur où la pente moyenne supérieure à 30 % est de 5 000 mètres carrés.

3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

Nonobstant les dimensions minimales prévues à l'article 3.2.1, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation la largeur minimale d'un lot dans le cas d'un terrain d'angle doit être augmentée de 7 mètres.

3.2.4 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Nonobstant ce qui précède, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe, la longueur de façade (frontage) minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite comme suit :

1. pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à trente 30 mètres, la ligne avant peut être réduite jusqu'à cinquante (50 %) pour cent de la largeur minimale requise;

2. pour une courbe ayant un rayon plus grand que trente 30 mètres, mais inferieur ou égal à 100 mètres, la ligne avant peut être réduite d'au plus vingt-cinq (25 %) pour cent de la largeur minimale requise;

3. pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres, aucune réduction de la ligne avant n'est permise.

3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone

Lorsqu'un lot se trouve dans plus d'une zone, à l'intérieur desquelles les exigences relatives à la superficie ou aux dimensions minimales des lots sont différentes, il doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées.

3.2.6 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot

La largeur de la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 7,5 mètres.

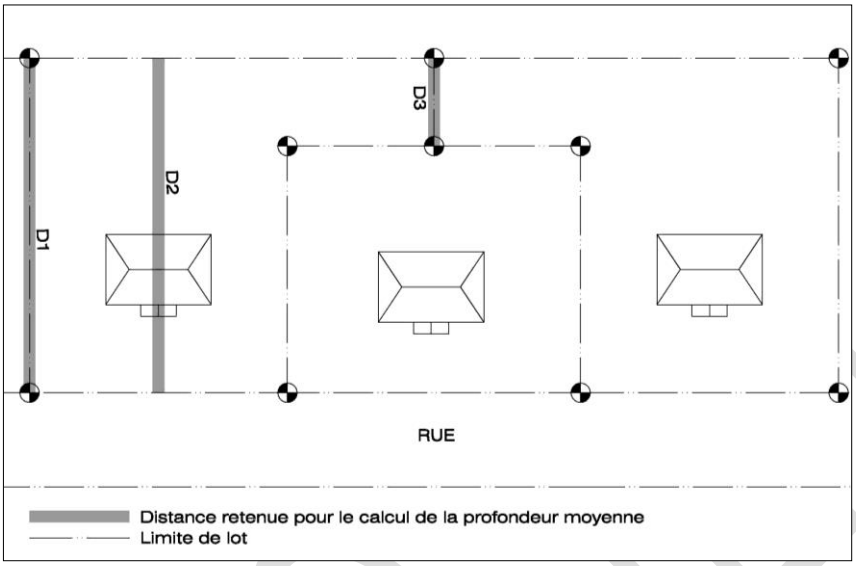
3.2.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

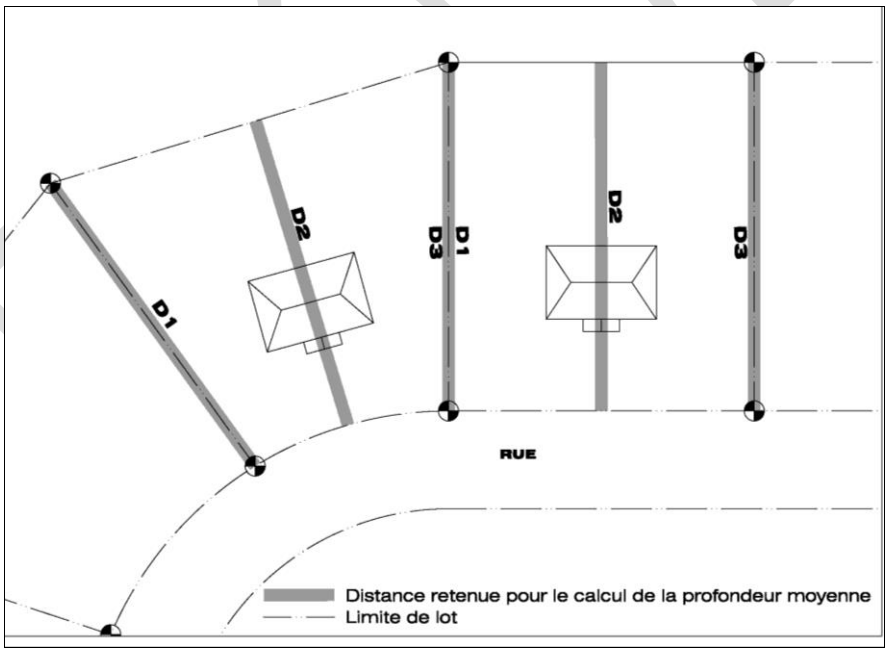
Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

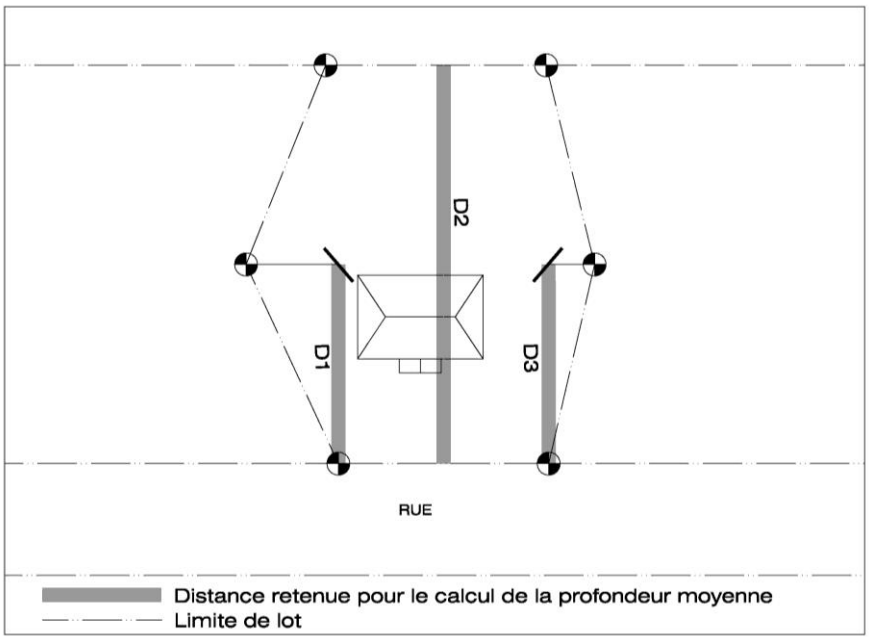
$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

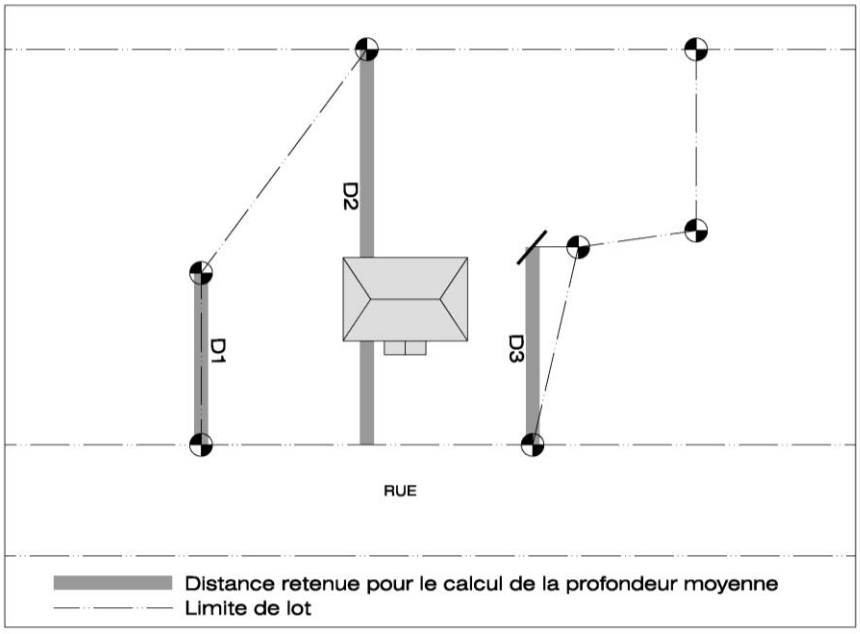
PROJET

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :









Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant de lot faisant face à la façade secondaire du bâtiment doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot.

3.2.8 : Forme des lots

Les conditions suivantes s'appliquent pour la forme des lots :

1. Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective ou de créer des rues en culs-de-sac ou demi-cercle, les lignes latérales du lot peuvent former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés ;

2. Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. Les lots irréguliers sont prohibés dans les périmètres d'urbanisation et dans les secteurs agricoles déstructurés tels qu'identifiés au plan de zonage du règlement de zonage numéro XXX. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées ;

3. Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre 2 lots ;

4. Les lots transversaux sont interdits pour les terrains servant à accueillir des constructions résidentielles.

3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;

2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, incluant les usages de la classe P2 du *Règlement de zonage*, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;

3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;

4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;

5. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal

PROJET

ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;

6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci ;

7. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis ;

8. Les opérations cadastrales relatives à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du permis de lotissement. Le lot fusionné (final) doit être conforme aux exigences du présent règlement.

PROJET

Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots

3.3.1 : Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimale des emplacements exigée dans le présent règlement.

3.3.2 : Longueur des îlots

Dans la mesure du possible, la longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 75 mètres, ni supérieure à 400 mètres.

3.3.3 : Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une autoroute, route régionale, boulevard ou artère, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes. Les îlots doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie.

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

PROJET

Saint-Paul d'Abbotsford

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 613-2018

CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires

PROJET

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot. *(Voir la figure ci-dessous)*

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;

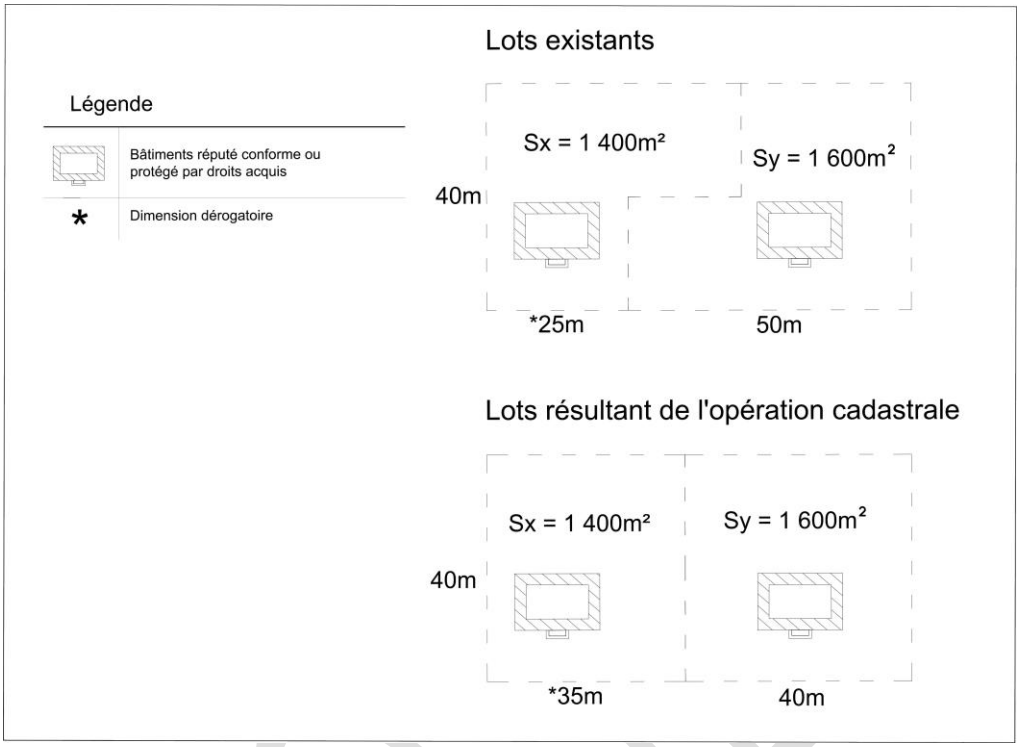
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;

3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement ;

4. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

PROJET



4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à une augmentation de la superficie de ce lot. L'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis n'est pas obligé de rendre ce lot conforme aux exigences minimales de lotissement indiquées au présent règlement. *(Voir la figure ci-dessous)*

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire la longueur de façade et la profondeur conformes au présent règlement du lot visé ou d'un lot adjacent ;

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.

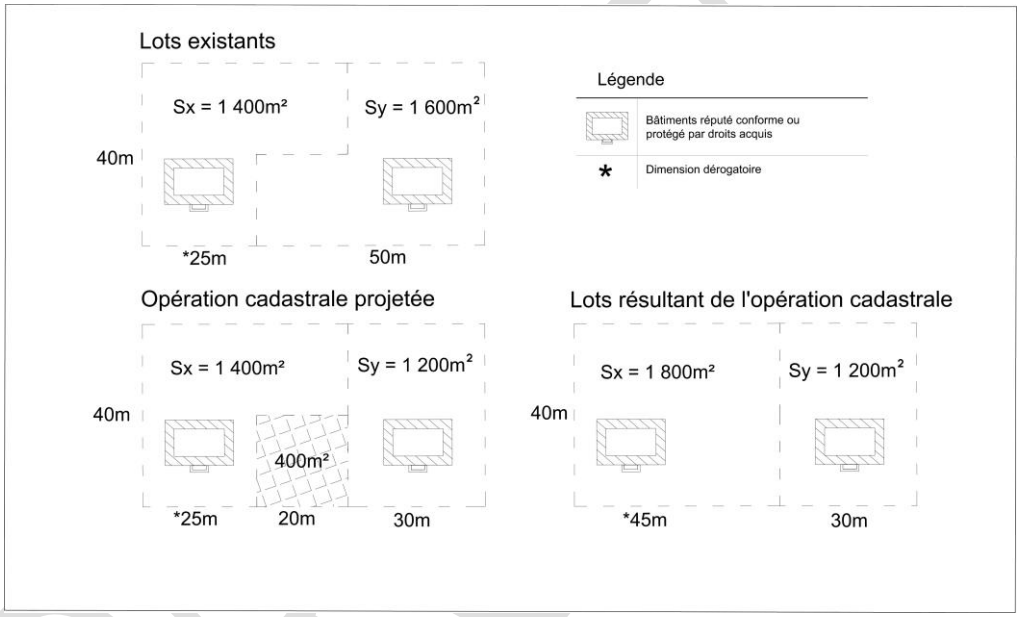
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogation relative à la longueur de façade et à la profondeur du lot visé ou d'un lot adjacent lorsque ceux-ci sont dérogatoires au présent règlement ;

4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire la superficie d'un lot adjacent conforme au présent règlement ;

5. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogation relative à la superficie du lot adjacent lorsque celle-ci est dérogatoire au présent règlement ;

6. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.



PROJET

Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 31 janvier 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés 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 *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* où est situé le terrain ;

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.

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

Un permis 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 règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 31 janvier 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;

2. Le 31 janvier 1983, 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 ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après le 31 janvier 1983.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

Un permis 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

PROJET

exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. 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,

2. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale conformément aux normes en vigueur à ce moment.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire. Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

PROJET

Saint-Paul d'Abbotsford

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 613-2018

CHAPITRE 5 : Dispositions finales

PROJET

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		**Personne morale**	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	100 $	1 000 $	2000 $	2 000 $
Cas de récidive	200$	2000	400 $	4000

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

5.1.2 : Recours civil

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

5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Robert Vyncke, Maire

Daniel-Éric St-Onge, Directeur général

PROJET