

Municipalité de Plaisance
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Mise à jour : 23 janvier 2015

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

Table des matières

1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 Objet du règlement	1
1.2 Règlements remplacés	1
1.3 Entrée en vigueur	1
1.4 Territoire assujéti	1
1.5 Lois et règlements du Canada et du Québec	1
1.6 Application continue	1
2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION	2
2.1 Interprétation du texte	2
2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles	2
2.3 Concordance réglementaire	2
3. DÉFINITIONS	3
4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	4
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	5
5.1 Dimensions des lots lors de l'opération cadastrale	5
5.2 Règles d'exception	6
5.3 Contribution pour fins de parcs	8
6. LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES	10
6.1 Lotissement de terrains dérogatoires non construits et définis par tenants et aboutissants	10
6.2 Lotissement de terrains dérogatoires construits	10
6.3 Lotissement de terrains dérogatoires par suite d'une acquisition pour fin d'utilité publique	10
6.4 Droit au lotissement pour l'agrandissement des terrains dérogatoires	11
7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES	12
7.1 Tracé des rues en fonction du milieu physique	12
7.2 Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac	12
7.3 Emprise des rues (Largeur d'une rue)	12
7.4 Virages, angles d'intersection et visibilité	12
7.5 Cul-de-sac	12
7.6 Raccordement de nouvelles rues	13

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Objet du règlement

Le règlement de lotissement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme, du schéma d'aménagement révisé et des orientations gouvernementales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre du plan d'urbanisme.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est inter relié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.2 Règlements remplacés

Le présent règlement de lotissement remplace les parties équivalentes du règlement d'urbanisme numéro 240-86 et ses amendements.

1.3 Entrée en vigueur

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

1.4 Territoire assujetti

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

1.5 Lois et règlements du Canada et du Québec

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

1.6 Application continue

Les dispositions du présent règlement doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance du permis ou du certificat, mais en tout temps après la délivrance.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION

2.1 Interprétation du texte

2.1.1 Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. À titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme ci-après :

- 1. Chapitre
- 1.5 Section
- 1.5.1 Sous-section
- 1.5.1.6 Article

2.1.2 Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

2.1.3 Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (SI).

2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est fait référence dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.3 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats complètent le règlement de lotissement et servent à son application. L'utilisation des mots "présent règlement" vise à la fois le règlement de lotissement et le règlement relatif aux permis et certificats.

En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements d'urbanisme et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un bâtiment, une construction ou un ouvrage régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
- b) La disposition la plus exigeante prévaut.
- c) Le texte a préséance sur un titre.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

3. DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont la définition est donnée au règlement relatif aux permis et certificats et au règlement de zonage ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'un ou l'autre des chapitres, sections, sous-sections ou articles du présent règlement commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, d'une amende avec ou sans frais et est passible également, à défaut de paiement de ladite amende ou de ladite amende et ses frais dans les quinze (15) jours après le prononcé du jugement, d'un emprisonnement ou d'une saisie.

Le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement sont fixés, à sa discrétion, par la Cour en juridiction compétente qui entend la cause. Pour une première infraction, cette amende ne doit pas excéder mille (1 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou deux mille (2 000) dollars, s'il est une personne morale. En cas de récidive, le montant fixé ou maximal prescrit ne peut excéder deux mille (2 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille (4 000) dollars, s'il est une personne morale.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément pour chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Municipalité, sur autorisation du conseil municipal.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

5.1 Dimensions des lots lors de l'opération cadastrale

Aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que chacun des lots ne respectent les normes minimales suivantes, en fonction de la zone du règlement de zonage où est situé le ou les lots projetés, sauf pour les lots et terrains dérogatoires en vertu du chapitre 6 du présent règlement, et pour les lots rues en vertu du chapitre 7 du présent règlement.

5.1.1 **Superficie minimale et dimensions minimales des lots non desservis**

Les normes minimales de lotissement lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire pour un lot non desservi, sont :

Superficie minimale	2 786 mètres carrés
Frontage minimal	45 mètres

Lorsque les nouveaux lots sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, les normes minimales de lotissement, lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire non desservis, sont :

Superficie minimale	3 715 mètres carrés
Frontage minimal	45 mètres
Profondeur moyenne minimale si le lot est riverain seulement	60 mètres

5.1.2 **Superficie minimale et dimensions minimales des lots partiellement desservis**

Les normes minimales de lotissement lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc ou d'égout, c'est-à-dire pour un lot partiellement desservi, sont :

Superficie minimale	1 393 mètres carrés
Frontage minimal	22,5 mètres

Lorsque les nouveaux lots sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, les normes minimales de lotissement, lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc ou d'égout, c'est-à-dire partiellement desservis, sont :

Superficie minimale	1 857 mètres carrés
Frontage minimal	
Pour un lot riverain	30 mètres

URB 11-04-02
6 février 2011

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

Pour un lot non riverain	25 mètres
Profondeur moyenne minimale si le lot est riverain seulement	60 mètres

5.1.3. Superficie minimale et dimensions minimales des lots desservis

URB 13-04-03
30 mai 2013

Les normes minimales de lotissement pour les nouveaux lots bénéficiant des services d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire pour un lot desservi, sont :

	Bâtiment isolé	Bâtiment jumelé	Bâtiment en rangée
Superficie minimale :	500 mètres carrés	300 mètres carrés	200 mètres carrés
Frontage minimal :	20 mètres	10 mètres	7 mètres
Frontage maximal	45 mètres	45 mètres	45 mètres
Profondeur minimale :	25 mètres	25 mètres	25 mètres
Profondeur maximale :	40 mètres	40 mètres	40 mètres

URB 08-04-01
3 décembre
2008

Lorsque les nouveaux lots bénéficiant des services d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire desservis, sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, les normes minimales de lotissement sont :

URB 13-04-03
30 mai 2013

	Bâtiment isolé	Bâtiment jumelé	Bâtiment en rangée
Superficie minimale :	500 mètres carrés	300 mètres carrés	200 mètres carrés
Frontage minimal :	20 mètres	10 mètres	7 mètres
Frontage maximal :	45 mètres	45 mètres	45 mètres
Profondeur moyenne minimale si le lot est riverain seulement :	45 mètres	45 mètres	45 mètres

Superficie minimale :	500 mètres carrés
Frontage minimal :	20 mètres
Profondeur moyenne minimale si le lot est riverain seulement :	45 mètres

5.2 Règles d'exception

5.2.1 Frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe

Le frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne de l'emprise de la rue jusqu'à cinquante pour cent (50%) du frontage minimal prévu, pourvu que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

5.2.2 Opération cadastrale pour les rues et les services publics

Les dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération cadastrale pour les rues ou chemins privés ou publics, les réseaux d'électricité, de gaz, d'égout, d'aqueduc, les droits de passage identifiés comme tels sur le plan de cadastre et les voies de circulation à l'exception du corridor ferroviaire sujet aux dispositions de la sous-section 5.2.8.

Sauf s'ils sont reliés à l'exploitation d'un des réseaux mentionnés au paragraphe précédent, aucun bâtiment ne pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dispositions de la présente sous-section.

5.2.3 Opération cadastrale pour un terrain compris dans plusieurs lots originaires

Les dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération cadastrale à l'égard d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un seul bâtiment principal pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dimensions de la présente sous-section.

Nonobstant ce qui précède, la superficie totale de l'ensemble desdits lots devra permettre la conformité avec les normes minimales.

5.2.4 Opération cadastrale pour les copropriétés divisées

Dans le cas d'une opération cadastrale requise pour les fins de l'identification des copropriétés divisées, les superficies minimales prescrites à la section 5.1 ne s'appliquent pas pour la création des lots aux seules fins de déterminer les parties privatives ou communes.

5.2.5 Dispositions particulières pour les territoires où il y a risque de mouvements de terrains

Sur les terrains constitués de dépôts meubles de plus de vingt-cinq pour cent (25%) de pente moyenne, aucune opération cadastrale n'est autorisée, à moins qu'une étude géotechnique n'ait été effectuée et que le requérant ne s'engage à respecter les recommandations de ladite étude dans l'utilisation de son terrain.

5.2.6 Dispositions particulières pour les tourbières et marécages

Aucun lotissement n'est autorisé dans les tourbières et marécages.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

5.2.7 Terrains résiduels suite à une opération cadastrale

Une opération cadastrale, de laquelle résulte un terrain résiduel non conforme ou qui ne permet pas l'obtention d'un permis de lotissement en vertu du présent règlement, ou qui occasionne, sur le terrain résiduel, la non conformité à toute réglementation applicable à une construction, une installation septique ou autre ouvrage, est interdite.

5.2.8 Lotissement et aliénation interdits sur le corridor ferroviaire

Sur les terrains originaux occupés par l'emprise ferroviaire traversant la municipalité et montrés aux cartes du règlement de zonage, toute nouvelle opération cadastrale ainsi que le morcellement d'un lot fait par aliénation est interdite.

5.2.9 Lotissement interdit sur le tracé de l'autoroute 50

Sur les terrains occupés par l'emprise projetée de l'autoroute 50, décrits par le ministère des Transports du Québec et montrés à la carte 1 du règlement de zonage, toute nouvelle opération cadastrale est interdite

5.2.10 Lotissement et aliénation interdits sur les terrains originaux des sites architecturaux des zones de conservation

Sur les terrains originaux occupés par des sites architecturaux à l'intérieur des zones de conservation du règlement de zonage, toute nouvelle opération cadastrale est interdite.

5.3. Contribution pour fins de parcs

URB 13-04-04
9 décembre
2014

Aucun permis de lotissement ne pourra être émis si le propriétaire n'effectue pas sa contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts selon les dispositions suivantes :

5.3.1. Obligation

Au choix du Conseil, le propriétaire doit :

- a) s'engager, par lettre adressée au Conseil, à céder gratuitement à la Municipalité un terrain représentant, du 1er janvier au 31 décembre 2015, 5 % du site visé par l'opération cadastrale, du 1er janvier au 31 décembre 2016, 7 % du site visé par l'opération cadastrale, à partir du 1er janvier 2017, 10 % du site visé par l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, est situé à un endroit qui convient adéquatement à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; le terrain à céder peut, après entente entre les parties, être situé à l'extérieur du site visé par l'opération cadastrale mais doit être compris à l'intérieur du territoire de la Municipalité;

OU

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

- b) verser une somme équivalente à, du 1er janvier au 31 décembre 2015, 5 % du site visé par l'opération cadastrale, du 1er janvier au 31 décembre 2016, 7 % du site visé par l'opération cadastrale, à partir du 1er janvier 2017, 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur pour le site visé par l'opération cadastrale

OU

- c) réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain visé par le paragraphe a) et du versement d'une somme visée par le paragraphe b), auquel cas le total de la valeur du terrain cédé et de la somme versée ne peut excéder, du 1er janvier au 31 décembre 2015, 5 % du site visé par l'opération cadastrale, du 1er janvier au 31 décembre 2016, 7 % du site visé par l'opération cadastrale, à partir du 1er janvier 2017, 10 % de la valeur du site.

La valeur du terrain à être cédé ou du site 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 26A de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1).

5.3.2. Exemption

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

- 1- l'opération cadastrale ne porte que sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots ;
- 2- l'opération cadastrale n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots à l'exception d'une immatriculation à titre de lot distinct qui n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale;
- 3- l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée ;
- 4- l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
- 5- l'identification cadastrale d'un terrain utilisé à des fins d'utilité publique ;

5.3.3. Frais d'enregistrement d'un terrain cédé à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels sont à la charge du propriétaire du terrain.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

6. LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

6.1 Lotissement de terrains dérogatoires non construits et définis par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont 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 :

1. 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 de réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans la municipalité.
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. Toutefois, ces lots sont sujets à toutes autres dispositions du présent règlement et de tout autre règlement municipal.

6.2 Lotissement de terrains dérogatoires construits

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 présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 25 janvier 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
2. À la date applicable en vertu du paragraphe 1^o, 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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

6.3 Lotissement de terrains dérogatoires par suite d'une acquisition pour fin d'utilité publique

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 présent règlement, 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.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

2. Et qui, 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 en vertu de la section 6.1 ou 6.2.

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.

6.4 Droit au lotissement pour l'agrandissement des terrains dérogatoires

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale qui a pour effet d'augmenter la superficie d'un terrain visé à la section 6.1, 6.2 ou 6.3, en autant qu'un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

Un permis de lotissement, selon les normes minimales du présent chapitre, est obligatoire pour toutes les nouvelles rues privées ou publiques.

7.1 Tracé des rues en fonction du milieu physique

La construction de toute nouvelle rue est interdite sur les talus de plus de vingt-cinq pour cent (25%) de pente moyenne. De plus, au sommet des talus touchés par la présente section, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain au sommet du talus, bande dont la largeur est égale à cinq (5) fois la hauteur du talus. De même, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain située au bas du talus, bande dont la largeur est égale à deux (2) fois la hauteur du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur des bandes de protection, de même que dans les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait démontré que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans les cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce, dans les délais prévus par l'étude.

7.2 Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac

Une distance de soixante (60) mètres doit être conservée entre l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac, à moins qu'un service public d'aqueduc et d'égout ne soit présent. Dans un tel cas, la distance minimale sera de quarante cinq (45) mètres. Cette section ne s'applique pas pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

7.3 Emprise des rues (Largeur d'une rue)

Les nouvelles rues doivent avoir une largeur minimale de quinze (15) mètres.

7.4 Virages, angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection de deux rues doit être à quatre-vingt-dix degrés (90°). Cependant, un angle d'intersection peut s'avérer moindre que quatre-vingt-dix (90°), mais jamais inférieur à soixante-quinze degrés (75°).

Sur une même rue, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres.

7.5 Cul-de-sac

Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze (15) mètres.

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB 99-04

7.6 Raccordement de nouvelles rues

Toute nouvelle rue, privée ou publique, doit être rattachée à une rue publique existante.