

MUNICIPALITÉ D'OKA

REGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 91-5

AMENDÉ PAR LES RÈGLEMENTS NUMÉROS
91-5-1, 91-5-2, 91-5-3, 91-5-4, 91-5-5, 91-5-6, 91-5-8, 91-5-9, 91-5-11, 91-5-12, 91-5-
13,
91-5-14, 91-5-15, 91-5-16

MISE À JOUR FÉVRIER 2015

**SERVICE À L'AMÉNAGEMENT
MRC DE DEUX-MONTAGNES**

OKA PAROISSE
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT No 91-5

Règlement	Date d'adoption	Certificat de conformité (assemblée)	Articles concernés	Objet
91-5-4	5 mai 2003	12 juin 2003	3.2 et 3.5.4 du règlement 91-5 3.2 et 3.5.5 du règlement 91-155	Modification des articles concernant l'immatriculation des parties communes et privatives d'un immeuble détenu en copropriété Modification des articles concernant les « Cul-de-sac »
91-5-5	12 janvier 2004	28 janvier 2004	3.2	Dispositions applicables à la zone PG
91-5-6	7 mars 2005	23 mars 2005	2.5 du règlement 91-5	Ajustement du pourcentage des frais de parc
91-5-7				Procédure abandonnée
91-5-8	9 janvier 2006	2 mars 2006	Tableau à l'article 3.2 et article 3.5	Augmentation de la superficie minimale des terrains de la zone RA-56 et normalisation des unités de mesure métrique pour les normes de lotissement des rues.
91-5-9	19 juin 2006	6 juillet 2006	Tableau à l'article 3.2	Insertion de la zone RG et RH
91-5-10				Retrait du règlement résolution 2007-01-11
91-5-11	7 mai 2007	4 juillet 2007	Art. 5.1.2.1 et 5.4.7	Normes pour les zones Ra1-10, 11, 12 et 13; Normes particulières à la zone Ci-3
91-5-12	7 décembre 2009	27 janvier 2010	Art. 3.2, tableau 1	Modifications des dimensions des zones RA-103 et RA-104 Création des dimensions pour la nouvelle zone RA-105
91-5-13	7 juin 2010	21 juillet 2010	Art. 2.5.1	Remplacement de l'article 2.5.1
91-5-14	2 avril 2012	28 mai 2012	Art. 2-5-1	Modification de l'article 2.5., 1 ^{er} par. Relative à l'exigence de la contribution pour fins de parcs, de jeux et d'espaces naturels
91-5-15	4 mars 2013	28 mars 2013		Abrogation diverses dispositions.
91-5-16	1 ^{er} décembre 2014	17 décembre 2014	Art. 3.2 a) Art 3.2.1 à 3.2.3	Abrogation Ajout dispositions relatives aux projets intégrés

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

GENERAL

1.1	<u>Remplacement de règlements antérieurs</u>	3
1.2	<u>Territoire</u>	3
1.3	<u>Personnes touchées par ce règlement</u>	3
1.4	<u>Validité</u>	3
1.5	<u>Mesures</u>	3
1.6	<u>Hors-texte</u>	3
1.7	<u>Document annexe</u>	3

TERMINOLOGIE

1.8	<u>Interprétation des mots</u>	4
-----	--------------------------------	---

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

PERMIS

2.1	<u>Permis de lotissement</u>	8
2.2	<u>Généralités</u>	8
2.3	<u>Demande de permis de lotissement</u>	8
2.4	<u>Conditions d'émission du permis de lotissement</u>	8
2.5	<u>Conditions préalables à l'approbation de toute demande de permis de lotissement</u>	9
2.6	<u>Demande conforme</u>	9
2.7	<u>Demande suspendue</u>	10
2.8	<u>Demande non conforme</u>	10
2.9	<u>Enregistrement de l'opération cadastrale</u>	10
2.10	<u>Effets de l'approbation d'une opération cadastrale</u>	10
2.11	<u>Tarif du permis de lotissement</u>	10

RÈGLES D'EXCEPTION

2.12	<u>Règles d'exception relatives aux normes minimales</u>	10
------	---	----

INSPECTEUR DES BATIMENTS, CONTRAVENTIONS, RECOURS AUX TRIBUNAUX, PÉNALITÉS

2.13	<u>Inspecteur des bâtiments</u>	12
2.14	<u>Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments</u>	12
2.15	<u>Contravention à ce règlement</u>	12
2.16	<u>Responsabilité du propriétaire</u>	13
2.17	<u>Recours aux tribunaux et pénalités</u>	13

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS NORMATIVES

3.1	<u>Subdivision des lots</u>	15
3.2	<u>Dimensions minimales des terrains</u>	15
3.3	<u>Lotissement de terrains à l'intérieur des zones à risque de mouvements de terrain</u>	18
3.4	<u>Largeur et profondeur des terrains</u>	18
3.5	<u>Voies publiques</u>	19
3.6	<u>Passage de piétons</u>	22
3.7	<u>Identification de terrain construit</u>	22
3.8	<u>Identification de terrain vacant</u>	22
4.0	<u>Entrée en vigueur</u>	22

Province de Québec

Municipalité de la paroisse d'Oka

Règlement de lotissement numéro 91-5

Le Conseil décrète ce qui suit:

PARTIE I - DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

GÉNÉRAL

1.1 Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace le règlement numéro 127 et ses amendements. Est abrogé tout autre règlement qui serait incompatible avec le présent règlement.

1.2 Territoire

Le présent règlement s'applique au territoire de la Municipalité de la paroisse d'Oka.

1.3 Personnes touchées par ce règlement

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

1.4 Validité

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.5 Mesures

Toutes les mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international. La correspondance en mesure anglaise n'est donnée qu'à titre informatif.

1.6 Hors-texte

Les titres de même que les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression hors-texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante. Cependant, en cas de contradiction entre ces formes d'expression et le texte, le texte prévaut.

1.7 Document annexe

Le règlement de zonage no 91-4 de la municipalité fait partie intégrante du présent règlement.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peuvent subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur de ce règlement, les dispositions auxquelles fait référence le présent article.

TERMINOLOGIE

1.8 Interprétation des mots

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

A-1 Alignement de construction

Ligne établie par le règlement de zonage de la municipalité à une certaine distance des lignes de propriété, à partir de laquelle doit être érigé tout bâtiment ou partie de bâtiment, mur de fondation, mur principal, hormis les constructions spécifiquement permises par le présent règlement.

A-2 Alignement de la voie publique

Ligne séparant la propriété privée ou publique de la voie publique à une distance donnée de l'axe central et parallèle à lui.

C-1 Conseil

Le Conseil de la municipalité de la paroisse d'Oka.

C-2 Corridor écologique

Fond de terre situé en tout ou en partie sur une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

C-3 Cours d'eau

Désigne la rivière des Outaouais et le lac des Deux-Montagnes à l'exception de leurs tributaires.

E-1 Emprise

Voir "alignement de la voie publique".

L-1 Ligne naturelle des hautes eaux

Ligne où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres;

L-2 Littoral

Partie du lit d'un cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne naturelle des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

L-3 Lot

Fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément aux articles 2174b et 2175 du Code Civil.

L-4 Lotissement

Subdivision d'un terrain ou d'un lot en deux ou plusieurs lots.

M-1 Municipalité

La municipalité de la paroisse d'Oka.

O-1 Opération cadastrale

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., C. C-1) ou des articles 2174, 2174A, 2174B ou 2175 du Code Civil.

P-1 Parc

Étendue de terrain public aménagée pour servir à la promenade, à la détente, au repos ou au jeu.

P-2 Passage de piéton

Passage réservé exclusivement aux piétons sur une voie de circulation ou entre les terrains privés.

P-3 Profondeur moyenne d'un terrain

Distance horizontale moyenne entre deux lignes parallèles dont l'une correspond en moyenne à la ligne avant et l'autre correspond en moyenne à la ligne arrière.

R-1 Réseaux d'utilité publique

Les systèmes d'aqueduc et d'égout, les lignes électriques, téléphoniques et tout autre réseau impliquant des conduits, des conduites, des emprises.

R-2 Rue

Voie de circulation publique ou privée.

T-1 Terrain

Lot, partie de lot ou groupe de lots ou de parties de lots servant ou pouvant servir à un seul usage principal.

T-2 Terrain enclavé

Terrain ne faisant pas face à une rue.

T-3 Terrain transversal

Terrain s'étendant entre deux rues à l'exception des terrains de coin.

T-4 Terrain de coin

Terrain situé à l'intersection de deux ou de plusieurs rues.

V-1 Voie publique

Toute voie de communication ouverte à la circulation du public.

V-2 Voie privée

Toute rue ou route appartenant à une personne ou à un groupe de personnes dont elle dessert la ou les propriétés.

chapitre 2 dispositions administratives

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

PERMIS

2.1 Permis de lotissement

~~Toute personne qui effectue une opération cadastrale doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments le plan de cette opération cadastrale et, que ce plan prévoit ou non des rues, elle doit obtenir de celui-ci un permis de lotissement conformément aux dispositions de ce règlement. (Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.2 Généralités

~~Une demande de permis est transmise à l'inspecteur des bâtiments sur le formulaire fourni à cet effet par la municipalité, signée par le propriétaire ou son mandataire autorisé, et doit être accompagnée des renseignements et documents exigés à ce règlement. (Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.3 Demande de permis de lotissement

~~La demande de permis de lotissement doit contenir:~~

- ~~_____ a) Les noms et adresses du propriétaire;~~
- ~~_____ b) Une description des usages prévus;~~
- ~~_____ c) Le plan de l'opération cadastrale projetée (division, subdivision, redivision, annulation, correction, ajout ou un remplacement de numéros de lots) y compris le numéro de matricule;~~
- ~~_____ d) Un certificat de localisation des bâtiments existants, s'il y a lieu;~~
- ~~_____ e) Dans le cas d'un terrain riverain du cours d'eau ou situé sous le niveau de récurrence centenaire de 24,63 mètres, le requérant doit produire un plan indiquant, selon le cas, la délimitation de la bande riveraine, du corridor écologique ou l'identification des niveaux géodésiques avec la localisation des talus de plus de cinq (5) mètres et des pentes de plus de 30 %. Pour les demandes de permis de lotissement à l'intérieur des zones de mouvement de terrain, le requérant devra produire un plan localisant les différentes zones assujetties à des contraintes de mouvement de terrain y précisant la hauteur des talus.~~

~~(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.4 Conditions d'émission du permis de lotissement

~~Le plan d'une opération cadastrale est approuvé et le permis est émis si:~~

- ~~_____ a) La demande est conforme à ce règlement;~~

~~b) Le tarif exigé a été payé;~~

~~c) La demande n'a pas pour effet de rendre un lot existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigées en vertu de ce règlement.
(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.5 Conditions préalables à l'approbation de toute demande de permis de lotissement

1) Exigence de contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale, le propriétaire doit effectuer une contribution, selon les modalités indiquées au règlement relatif à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels en vigueur.

Cette contribution peut être exigée en superficie ou en valeur selon que l'exigence est une cession de terrain ou un versement en argent. Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement ou établir une servitude, le total de la valeur du terrain devant être cédé, de la servitude devant être établie et de la somme devant être versée ne doit pas excéder le pourcentage prescrit de la valeur du site.

La contribution exigée correspond à un pourcentage s'établissant à 6% de la valeur à contribuer pour chaque terrain et celle-ci sera établie en utilisant la valeur qu'en aura déterminée l'évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.
(Modifié par les règlements 91-5-6, 91-5-13 et 91-5-14)

2) Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder les rues destinées à être publiques, telles que montrées sur le plan;

3) 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.

2.6 Demande conforme

~~Lorsque l'objet de la demande est conforme aux dispositions de ce règlement, le permis demandé est émis dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande, incluant tous les plans et documents requis par ce règlement.
(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.7 Demande suspendue

Si la demande, ou les plans et documents qui l'accompagnent, sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le demandeur et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

(Article abrogé par le règlement 91-5-15)

2.8 Demande non conforme

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, l'inspecteur des bâtiments en avise par écrit le demandeur dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande.

(Article abrogé par le règlement 91-5-15)

2.9 Enregistrement de l'opération cadastrale

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au Ministère de l'Énergie et des Ressources dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité.

(Article abrogé par le règlement 91-5-15)

2.10 Effets de l'approbation d'une opération cadastrale

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur des bâtiments d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues et voies proposées apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues ou voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile, ni de fournir des services d'utilité publique.

(Article abrogé par le règlement 91-5-15)

2.11 Tarif du permis de lotissement

Le tarif du permis de lotissement est fixé par règlement du Conseil.

(Article abrogé par le règlement 91-5-15)

RÈGLES D'EXCEPTION

2.12 Règles d'exception relatives aux normes minimales

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard:

~~a) D'un terrain qui, le 5 mai 1984¹, 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 la dimension de ce terrain ne lui permette 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 d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain et;~~

~~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.~~

~~b) D'un terrain qui, le 5 mai 1984², ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par 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.~~

~~c) 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) 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 des paragraphes a) et b) du présent article.~~

~~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.~~

~~d) Les opérations cadastrales effectuées pour les réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que celles pour des fins municipales ou publiques ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées;~~

¹ Date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Deux-Montagnes.

² Date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Deux-Montagnes.

- ~~_____ e) Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droit acquis. Cependant cette opération ne doit pas rendre dérogatoire ou plus dérogatoire un terrain adjacent.
(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

INSPECTEUR DES BATIMENTS, CONTRAVENTIONS, RECOURS AUX TRIBUNAUX, PÉNALITÉS

2.13 Inspecteur des bâtiments

~~L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'inspecteur des bâtiments. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du conseil.~~

~~Le conseil peut également nommer un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin l'inspecteur des bâtiments.
(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.14 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments

~~L'inspecteur des bâtiments exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:~~

- ~~_____ a) Il peut visiter et examiner toute propriété immobilière pour constater si ce règlement est respecté;~~
- ~~_____ b) Il peut émettre un avis au propriétaire, au locataire ou à l'occupant, ou à leur mandataire, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;~~
- ~~_____ c) Il émet les permis prévus à ce règlement;~~
- ~~_____ d) Il fait part au conseil des permis émis et refusés;~~
- ~~_____ e) Il recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;~~
- ~~_____ f) Il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la municipalité pour une contravention à ce règlement.
(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.15 Contravention à ce règlement

~~Commet une infraction toute personne qui:~~

- ~~_____ a) Effectue une opération cadastrale à l'encontre de ce règlement;~~

- ~~_____ b) Refuse de laisser l'inspecteur des bâtiments visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;~~
- ~~_____ c) Ne se conforme pas à une demande émise par l'inspecteur des bâtiments.
(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.16 Responsabilité du propriétaire

~~Ni l'octroi d'un permis, ni l'approbation des plans, ni les inspections faites par l'inspecteur des bâtiments ne peuvent relever le propriétaire d'un bâtiment de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivant les prescriptions du présent règlement. Il est interdit de commencer les travaux avant l'émission du permis requis.
(Article abrogé par le règlement 91-5-15)~~

2.17 Recours aux tribunaux et pénalités

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende. Cette amende ne peut être inférieure à cent dollars (100.00 \$) et ne doit pas excéder trois cent dollars (300.00 \$).

Les dispositions du Code de procédure pénale s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu du présent règlement.

PARTIE 3 DISPOSITIONS NORMATIVES

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS NORMATIVES

3.1 Subdivision des lots

Tout lotissement de terrain doit être réalisé de telle façon que les lots aient la façade sur la rue et soient conformes aux normes de largeur, de profondeur et de superficie prescrites au présent règlement.

Aucun plan de lotissement n'est accepté s'il a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain à bâtir lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de superficie minimum, d'implantation, d'alignement de construction ou de dégagement, s'appliquant en l'espèce.

3.2 Dimensions minimales des terrains

Les dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur des zones non desservies ou partiellement desservies identifiées au plan de zonage accompagnant le règlement de zonage de la municipalité, sont fixées comme suit:

Tableau 1
Dimensions minimales des terrains à l'intérieur des zones

Zones	Situation du terrain	Niveau de services	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
A	Hors corridor écologique	Aucun service	2 500 m ² (26 910 pi ²)	38 m (125 pi)	—
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 000 m ² (43 057 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
RA* et RC	Hors corridor écologique	Aqueduc et égout	557 m ² (6 000 pi ²)	18 m (60 pi)	30 m (100 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc et égout	836 m ² (9 000 pi ²)	18 m (60 pi)	45 m (148 pi)
	Hors corridor écologique	Aqueduc	1 500 m ² (16 146 pi ²)	25 m (82 pi)	45 m (148 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc	2 000 m ² (21 528 pi ²)	30 m (100 pi)	75 m (246 pi)
RB et RE	Hors corridor écologique	Aucun service	2 500 m ² (26 910 pi ²)	38 m (125 pi)	45 m (148 pi)
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 000 m ² (43 057 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
RD	Hors corridor écologique	Aqueduc	2 500 m ² (26 910 pi ²)	30 m (100 pi)	36 m (120 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc	2 500 m ² (26 910 pi ²)	30 m (100 pi)	75 m (246 pi)

Zones	Situation du terrain	Niveau de services	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
RF	Hors ou à l'intérieur du corridor écologique	Aucun service	17 100 m ² (184 000 pi ²)	84 m (275 pi)	75 m (246 pi)
RG	Hors corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	1 000 m ² (10 764 pi ²)	30 m (98 pi)	30 m (98 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	1 350 m ² (14 532 pi ²)	30 m (98 pi)	45 m (148 pi)
RH	Hors corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	1 000 m ² (10 764 pi ²)	30 m (98 pi)	30 m (98 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	1 350 m ² (14 532 pi ²)	30 m (98 pi)	45 m (148 pi)
CA	Hors corridor écologique	Aqueduc	1 858 m ² (20 000 pi ²)	36 m (120 pi)	45 m (148 pi)
CB	Hors corridor écologique	Aucun service	3 250 m ² (35 000 pi ²)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 000 m ² (43 057 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
CC	Hors corridor écologique	Aucun service	2 500 m ² (26 910 pi ²)	38 m (125 pi)	45 m (148 pi)
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 000 m ² (43 057 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
CD	Hors corridor écologique	Aqueduc	4 650 m ² (50 034 pi ²)	45 m (148 pi)	60 m (196 pi)
CE	Hors corridor écologique	Aucun service	2 500 m ² (26 910 pi ²)	38 m (125 pi)	45 m (148 pi)
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 000 m ² (43 057 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
CF	Hors corridor écologique	Aqueduc	2 790 m ² (30 020 pi ²)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)
CG	Hors corridor écologique	Aqueduc	7 435 m ² (80 000 pi ²)	76 m (250 pi)	75 m (246 pi)
CH	Hors corridor écologique	Aqueduc	1 858 m ² (20 000 pi ²)	36 m (120 pi)	45 m (148 pi)
IA	Usages industriels hors corridor écologique	Aqueduc	5 575 m ² (60 000 pi ²)	45 m (148 pi)	60 m (196 pi)
	Marché de fruits et légumes	Aqueduc	1 765 m ² (18 992 pi ²)	30 m (100 pi)	45 m (148 pi)
IB	Hors corridor écologique	Aqueduc	5 575 m ² (60 000 pi ²)	76 m (250 pi)	75 m (246 pi)
IC	Hors corridor écologique	Aqueduc	5 575 m ² (60 000 pi ²)	45 m (148 pi)	60 m (196 pi)
PA	Hors corridor écologique	Aqueduc	4 645 m ² (50 000 pi ²)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)

Zones	Situation du terrain	Niveau de services	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
	Dans le corridor écologique	Aqueduc	4 645 m ² (50 000 pi ²)	45 m (148 pi)	75 m (246 pi)
	Hors corridor écologique	Aucun service	4 645 m ² (50 000 pi ²)	50 m (164 pi)	45 m (148 pi)
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 645 m ² (50 000 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
PB	Hors corridor écologique	Aqueduc et égout	1 000 m ² (10 760 pi ²)	30 m (100 pi)	30 m (100 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc et égout	1 350 m ² (14 526 pi ²)	30 m (100 pi)	45 m (148 pi)
	Hors corridor écologique	Aqueduc	1 500 m ² (16 146 pi ²)	25 m (82 pi)	36 m (120 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc	2 000 m ² (21 528 pi ²)	30 m (100 pi)	75 m (246 pi)
	Hors corridor écologique	Aucun service	2 500 m ² (26 910 pi ²)	38 m (125 pi)	45 m (148 pi)
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 000 m ² (43 057 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
PC	Hors corridor écologique	Aqueduc si nécessaire	1 500 m ² (16 146 pi ²)	25 m (82 pi)	36 m (120 pi)
PD	Hors ou à l'intérieur du corridor écologique	Aqueduc	2 hectares (215 200 pi ²)	50 m (164 pi)	150 m (492 pi)
PE	Hors ou à l'intérieur du corridor écologique	Aqueduc	2 hectares (215 200 pi ²)	50 m (164 pi)	150 m (492 pi)
PF	Hors ou à l'intérieur du corridor écologique	Aqueduc	2 hectares (215 200 pi ²)	50 m (164 pi)	150 m (492 pi)
PG	Hors ou à l'intérieur du corridor écologique	Aucun service	4 645 m ² (50 000 pi ²)	45 m (148 pi)	75 m (246 pi)
REC-A et REC-B	Hors corridor et dans le corridor écologique	Aqueduc ou sans service	10 000 m ² (107 600 pi ²)	75 m (246 pi)	100 m (328 pi)
CONS	Hors corridor et dans le corridor écologique	Aqueduc ou sans service	10 000 m ² (107 600 pi ²)	75 m (246 pi)	100 m (328 pi)
A	Hors corridor écologique	Aucun service	2 500 m ² (26 910 pi ²)	38 m (125 pi)	————
	Dans le corridor écologique	Aucun service	4 000 m ² (43 057 pi ²)	50 m (164 pi)	75 m (246 pi)
CONT	Voir dimensions à l'article 3.3				

*Nonobstant les règles générales qui précèdent, dans la zone RA-56, les normes suivantes doivent être respectées :

Dimensions minimales des terrains à l'intérieur des zones RA-56, RA-103, RA-104 et RA-105

RA-56	Hors corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	836,0 m ² (8 998,6 pi ²)	18,0 m (59,1 pi)	30,0 m (98,4 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	1 115,0 m ² (12 001,7 pi ²)	18,0 m (59,1 pi)	45,0 m (147,6 pi)
RA-103 RA-104 RA-105	Hors corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	836,0 m ² (8 998,6 pi ²)	22,0 m (72,2 pi)	30,0 m (98,4 pi)
	Dans le corridor écologique	Aqueduc et égout sanitaire	1 115,0 m ² (12 001,7 pi ²)	18,0 m (59,1 pi)	45,0 m (147,6 pi)

(Modifié par les règlements 91-5-1, 91-5-2, 91-5-5, 91-5-8, 91-5-9, 91-5-11 et 91-5-12)

3.2.a) Immatriculation des parties communes et privatives d'un immeuble détenu en copropriété

Nonobstant toute disposition à ce contraire, les normes minimales de lotissement ci-haut mentionnées relatives à la superficie et aux dimensions minimale des lots ne s'appliquent pas au processus d'immatriculation des parties communes et des parties exclusives d'un immeuble ou des immeubles détenu(s) en copropriété à l'intérieur d'un même lot originaire.
(Modifié par le règlement 91-5-4) (Abrogé par le Règlement 91-5-16)

3.2.1 Exemption sur l'application des dimensions minimales de lotissement

Lorsqu'une opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivants du Code civil du Québec, les dimensions minimales de lotissement ne s'appliquent pas.
(Ajouté par le Règlement 91-5-16)

3.2.2 Opération cadastrale à l'intérieur d'un projet intégré

Dans le cas des projets intégrés pour lesquels un plan a été approuvé selon les dispositions applicables de la présente réglementation, une opération cadastrale pour les fins de gestion de la propriété des différentes phases du projet peut être autorisée même si elle résulte en la création d'un lot pour fins de construction qui ne sera pas adjacent à une rue.
(Ajouté par le Règlement 91-5-16)

3.2.3 Déclaration de copropriété

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 et suivants, du Code civil du Québec, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues, doit être réalisée après la construction du bâtiment. Toutefois, le projet d'opération cadastrale d'ensemble doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.
(Ajouté par le Règlement 91-5-16)

3.3 Lotissement de terrains à l'intérieur des zones à risque de mouvements de terrain

À l'intérieur des zones à risque de mouvements de terrain identifiées comme zones de contrainte (CONT) au plan de zonage accompagnant le règlement de zonage de la municipalité, le lotissement des terrains est soumis aux règles particulières suivantes:

- a) Zone à risque élevé: Aucun lotissement permis;
- b) Zone à risque moyen: Le lotissement est permis uniquement lorsqu'une étude géotechnique de stabilité des sols démontre la possibilité de localiser sans danger une construction; la superficie minimale du terrain est fixée à 4 000 m² (43 057 pi²), la largeur minimale à 50 m (164 pi) et la profondeur minimale à 75 m (246 pi);
- c) Zone à risque faible: Le lotissement est permis uniquement lorsqu'une étude géotechnique de stabilité des sols démontre la possibilité de localiser sans danger une construction; la superficie minimale du terrain est fixée à 4 000 m² (43 057 pi²) lorsque non desservi par l'aqueduc et l'égout (largeur minimale de 50 m (164 pi) et profondeur minimale de 75 m (246 pi).

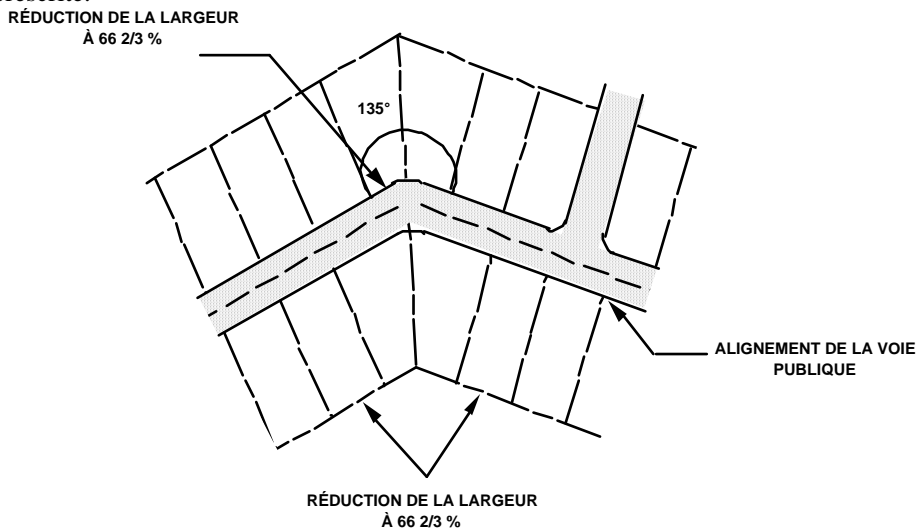
Si le terrain est desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire ou par l'égout sanitaire seulement, la superficie minimale du terrain est fixée à 1 500 m² (16 146 pi²); largeur minimale de 25 m (82 pi) et profondeur minimale de 50 m (164 pi).

(Modifié par le règlement 91-5-3)

3.4 Largeur et profondeur des terrains

a) Largeur

Le lotissement des terrains doit être réalisé selon les largeurs minimales prescrites à ce règlement. Toutefois, les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à l'alignement de la voie publique équivalente à 66 2/3 % de la largeur minimale prescrite. De même, les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq (135 °) peuvent avoir une largeur à l'arrière équivalente à 66 2/3 % de la largeur minimale prescrite.



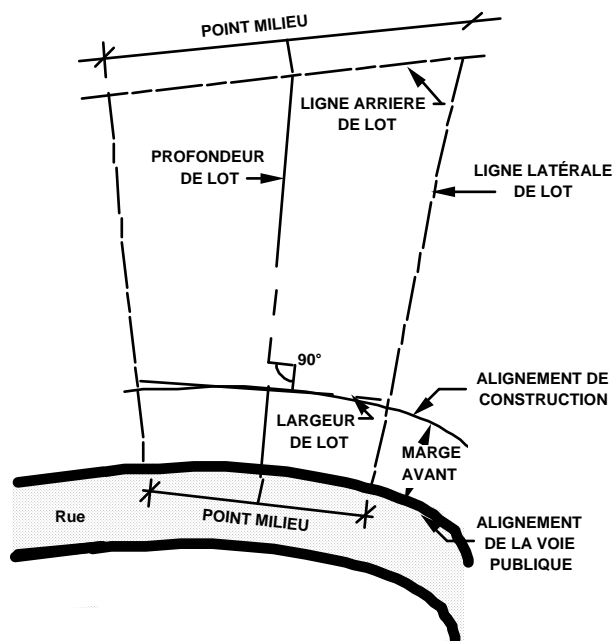
Dans le cas d'un terrain de forme régulière (rectangulaire à l'alignement de la voie publique), la largeur réglementaire doit être respectée à la ligne avant et à la ligne arrière de ce terrain.

Dans le cas d'un terrain de forme irrégulière, la largeur réglementaire doit être respectée à l'alignement de construction.

b) Profondeur

Le lotissement des terrains doit être réalisé selon les profondeurs minimales prescrites à ce règlement.

Cette profondeur doit être calculée entre le point milieu de la ligne avant du terrain et le point milieu de la ou des lignes arrière. Dans le cas où le terrain est riverain d'un cours d'eau, la profondeur de ce terrain doit être calculée perpendiculairement à la ligne naturelle des hautes eaux de ce cours d'eau.



3.5 Voies publiques

Les voies publiques principales ou artères et les voies secondaires ou collectrices doivent avoir ou sont considérées avoir pour fins de subdivision, une largeur d'emprise de 20m (65.61 pi), et les voies locales ou de desserte, une largeur de 15 m (49.21 pi)..
(Modifié par le règlement 91-5-8)

3.5.1 Pentes des voies publiques

Les voies publiques doivent avoir une pente maximale de 15%.

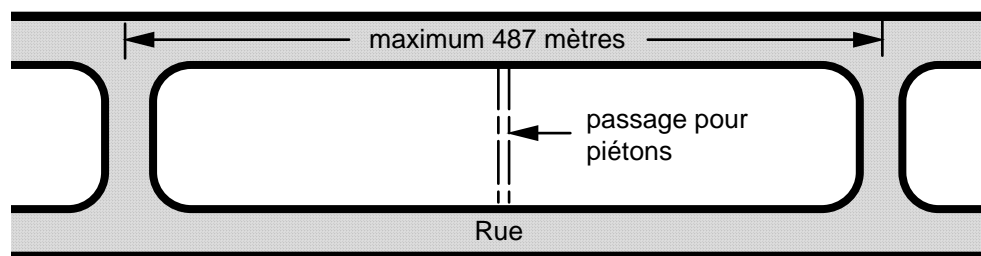
3.5.2 Intersections

L'intersection des voies publiques doit se faire suivant un angle de 90° et jamais inférieur à 65°. L'intersection de deux voies locales doit être en forme de T. Deux intersections en forme de T d'une voie avec deux autres voies venant de directions opposées, doivent être espacées d'au moins 30 m (98,4 pi).

Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie locale ou d'une voie secondaire, doivent être espacées d'au moins 60 m (196,8 pi). Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie principale doivent être espacées d'au moins 120 m (393,6 pi).

3.5.3 Segments et rayons

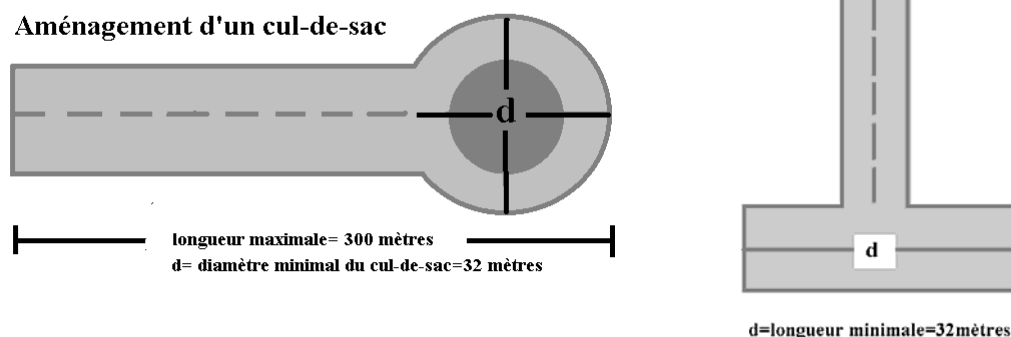
Les voies locales ne doivent jamais avoir des segments continus de plus de 365 m (1 200 pi) de longueur. Cette distance peut être portée à 487 m (1 600 pi) si un sentier pour piétons d'une largeur de 3 m (10 pi) est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine. Les rues brisées sont interdites. Les coins de rues doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 m (20 pi) au minimum.



3.5.4 Culs-de-sac

De façon générale, toute voie de circulation doit être raccordée à ses extrémités à une autre voie de circulation, l'aménagement de cul-de-sac étant généralement interdit **sauf** lorsque l'ensemble des conditions suivantes sont rencontrées :

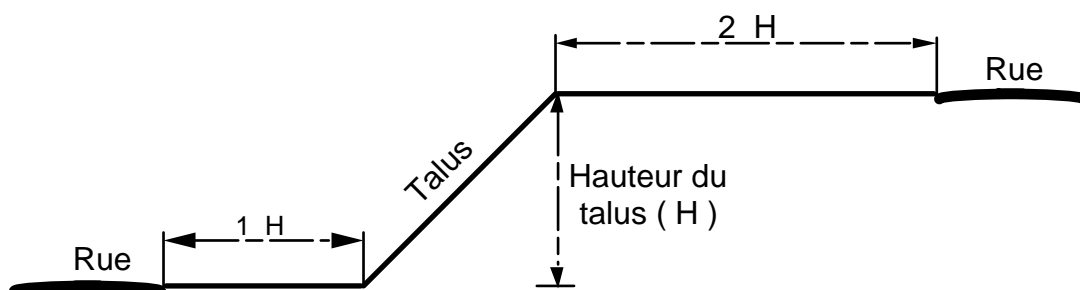
- La voie de circulation a un caractère de voie de circulation locale;
- la longueur maximale de la section de la voie de circulation se terminant en cul-de-sac doit être d'au plus 300 mètres linéaires;
- que le cul-de-sac se termine soit par un rond-point ayant un rayon minimal de 16 mètres ou encore par une équerre en « T » de la même longueur;
- lorsque l'aménagement du cul-de-sac comprend un îlot central aménagé, la largeur de la voie d'entrée au cul-de-sac doit avoir une largeur aménagée d'au moins 10 mètres. »



(Modifié par le règlement 91-5-4)

3.5.5 Localisation des rues à l'intérieur des zones sujettes à des risques de mouvement de terrain ou à l'intérieur du corridor écologique

À l'intérieur des zones à risque de mouvements de terrain identifiées comme zones de contrainte (CONT) au plan de zonage no. 8815 annexé au règlement de zonage de la municipalité, aucune nouvelle rue ne peut être cadastrée au sommet d'un talus sur une bande de terrain large de deux (2) fois la hauteur du talus ou au pied d'un talus sur une bande de terrain large de une (1) fois la hauteur du talus sauf si une étude démontre la possibilité d'implanter une rue sans danger.



À l'intérieur du corridor écologique, aucune nouvelle rue ne peut être cadastrée¹ à moins de:

75 m (246 pi) du cours d'eau lorsque les terrains ne sont pas desservis par l'aqueduc et l'égout ou sont partiellement desservis par l'un ou l'autre de ces services;

45 m (148 pi) du cours d'eau lorsque les terrains sont desservis par l'aqueduc et l'égout.

¹ À l'exception des voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères, une marina, une plage publique, un pont, un traversier ou un barrage et pour le raccordement à une route déjà existante à l'intérieur du corridor écologique.

3.6 **Passage de piétons**

Toute partie de terrain servant de passage piétonnier doit avoir une largeur minimale de 3 m (10 pi).

3.7 **Identification de terrain construit**

Tout projet de lotissement ayant pour but d'identifier des terrains qui ne satisfont pas aux exigences du présent règlement, mais qui sont occupés par des bâtiments déjà construits à la date de son entrée en vigueur peut être approuvé.

3.8 **Identification de terrain vacant**

Le conseil peut par exception approuver un projet de lotissement d'un terrain qui ne peut être construit suivant les exigences des règlements s'appliquant en l'espèce ayant pour but de l'identifier.

4.0 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.