Ce document est une
codification administrative

Municipalité de L'Ange-Gardien

Règlement de lotissement
Règlement numéro 16-643

Ce document est une
codification administrative

Province de Québec
MRC de La Côte-de-Beaupré
Municipalité de L'Ange-Gardien

Règlement de lotissement
Règlement numéro 16-643

AVIS DE MOTION : Le 1er août 2016

ADOPTION : Le 6 septembre 2016

ENTRÉE EN VIGUEUR : le 20 octobre 2016

Modifications au règlement et incluse dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
20-670	11 mai 2020

Ce document est une
codification administrative

Table des matières

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives 1
1.1 Préambule 1
1.2 Encadrement légal 1
1.3 Révision 1
1.4 Titre et numéro du Règlement 1
1.5 Abrogation et remplacement 1
1.6 Territoire assujetti 1
1.7 Principes généraux d'interprétation 1
1.8 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles 1
1.9 Unités de mesure 1
1.10 Interrelation entre les règlements d'urbanisme 2
1.11 Renvoi 2
1.12 Grilles des spécifications 2
1.13 Terminologie 2
1.14 Application du règlement 2
1.15 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné 2
CHAPITRE 2 Dispositions relatives à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale 3
2.1 Nécessité de l'approbation 3
2.2 Effet du permis de lotissement 3
2.3 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale 3
2.4 Opération cadastrale prohibée 4
2.5 Cas d'exception pour une opération cadastrale 4
2.6 Obligation de cession pour l'établissement de parcs 5
2.7 Cas d'exception à la cession ou au versement 6
2.8 Modalités de la cession ou du versement 6
2.9 Établissement de la valeur 7
2.10 Cession ou versement en territoire rénové 7
2.11 Indication des servitudes 8
2.12 Projet de morcellement plus vaste 8
2.13 Lotissement durable 8
CHAPITRE 3 Dispositions aux rues, aux sentiers et aux îlots 9
3.1 Champs d'application 9
3.2 Localisation et caractère public des rues 9
3.3 Conception des rues 9
3.4 Intersection sur le Boulevard Sainte-Anne 11
3.5 Tracé des rues en périphérie de la zone agricole 11
3.6 Distance d'un cours d'eau ou d'un lac 11

Ce document est une
codification administrative

3.7 Transport de sédiments 11
3.8 Tracé des rues en fonction de contraintes naturelles 12
3.9 Pente 12
3.10 Courbe et champ de vision 12
3.11 Emprise 12
3.12 Rue en impasse (cul-de-sac) 13
3.13 Prohibition d'ouverture de nouvelles rues 14
3.14 Aqueduc et égout à l'intérieur du périmètre urbain 14
3.15 Aqueduc et égout à l'extérieur du périmètre urbain 14
3.16 Gestion durable des eaux de pluies 14
3.17 Conception des sentiers cyclo-pédestres 15
3.18 Conception des îlots 15
3.19 Opération cadastrale prohibée 16
3.20 Normes applicables dans un secteur exposé aux mouvements de terrain 16
3.21 Municipalisation et conditions de cession d'une rue 16
3.22 Municipalisation d'une rue privée dérogatoire 17
CHAPITRE 4 Dispositions applicables aux terrains 18
4.1 Champ d'application 18
4.2 Angle des terrains 18
4.3 Terrain destiné à un ouvrage d'utilités publiques 18
4.4 Lot dérogatoire protégé 18
4.5 Diminution du caractère dérogatoire d'un lot 18
4.6 Modification d'un lot dérogatoire 18
4.7 Opération cadastrale dans l'aire de protection de la maison Laberge 19
4.8 Superficie et dimension des terrains 19
4.9 Assouplissement des normes pour la superficie et les dimensions des terrains 24
4.10 Normes particulières aux usages du groupe «Habitation (H)» en zone agricole 24
4.11 Agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel agricole 24
4.12 Disponibilité d'un accès en front de la rue publique aux terres en culture 24
4.13 Parties commune d'un immeuble détenu en copropriété 24
CHAPITRE 5 Procédures, sanctions et recours 26
5.1 Procédures, sanctions et recours 26
CHAPITRE 6 Dispositions légales 27
6.1 Entrée en vigueur 27
ANNEXE A - Croquis 28

Ce document est une
codification administrative

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 Encadrement légal

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) prescrit à ses articles 110.10.1 et 136.0.1. que la révision du règlement de lotissement d'une municipalité doit se faire à tous les cinq ans et ce, en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC en vigueur sur le territoire.

1.3 Révision

La présente révision du *«Règlement de lotissement»* consiste en une refonte complète du règlement de lotissement en vigueur plutôt qu'une simple mise à jour.

1.4 Titre et numéro du Règlement

Le présent règlement porte le titre de *«Règlement de lotissement»* et porte le numéro 16-643.

1.5 Abrogation et remplacement

Le présent règlement abroge et remplace le *«Règlement de lotissement»* portant le numéro 01-486.

1.6 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de L'Ange-Gardien ainsi qu'à toutes les zones du *«Règlement de zonage»* de la Municipalité de L'Ange-Gardien portant le numéro 16-642.

1.7 Principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.8 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.9 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

Ce document est une
codification administrative

1.10 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement 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 et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *«Loi sur l'aménagement et l'urbanisme».*

1.11 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.12 Grilles des spécifications

Les grilles des spécifications apparaissant en annexe «B» du Règlement de zonage en vigueur font partie intégrante du présent règlement en ce qui a trait aux normes de lotissement qui peuvent y être inscrites.

1.13 Terminologie

Les définitions contenues en à l'annexe «Annexe A – croquis» au présent règlement pour en faire partie intégrante s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Dans le présent règlement, à moins d'une définition particulière ou que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens de la signification qui leur sont attribués dans la section prévue à cet effet dans le *«Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme»* portant le numéro 16-641 Ces définitions s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites. Si aucune définition appropriée n'est présente dans le règlement 16-641, la version la plus récente du dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française *«Le Petit Robert»,* doit être utilisé.

1.14 Application du règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *«Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme»* en vigueur.

1.15 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *«Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme»* en vigueur.

Ce document est une
codification administrative

CHAPITRE 2 Dispositions relatives à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale

2.1 Nécessité de l'approbation

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation du fonctionnaire désigné, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues, selon les conditions de délivrance d'un permis de lotissement édictées au *«Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme»* en vigueur.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le Conseil municipal doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

L'approbation donnée par le fonctionnaire désigné devient nulle et sans effet lorsque :

- le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec n'est pas conforme au plan approuvé ;
- le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec (MRNF) dans les 45 jours de la date d'approbation par le fonctionnaire désigné.

2.2 Effet du permis de lotissement

La délivrance d'un permis de lotissement doit avoir pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du règlement de lotissement de la Municipalité. La délivrance d'un permis de lotissement ne doit créer aucune obligation pour la Municipalité et notamment :

- Le permis n'entraîne aucune obligation de délivrer un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés;
- Le permis n'entraîne aucune obligation pour la Municipalité d'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles;
- Le permis n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égout.

2.3 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale

Sans restreindre la généralité ni la portée de ce qui précède, l'approbation de tout plan relatif à une opération cadastrale doit respecter les conditions qui suivent :

1. le propriétaire doit céder ou s'engager à céder gratuitement, dans une lettre adressée au Conseil, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique. Toute rue, chemin, ruelle ou sentier privé doit être identifié «privé» sur le plan-projet soumis. La

réception de cet engagement n'oblige pas la Municipalité à accepter la cession des voies de circulation, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que de l'entretien de la rue avant sa cession ;

2. le propriétaire du terrain visé doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité la contribution pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel et à respecter toutes les normes du Règlement de lotissement ;
3. le propriétaire doit acquitter les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan ;
4. le plan relatif à une opération cadastrale, préparé par un arpenteur-géomètre, doit montrer toute servitude existante ou requise pour le passage des réseaux d'utilité publique comme les services d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution ;
5. le cas échéant, le requérant a réalisé les ouvrages d'atténuation nécessaires conformément aux dispositions relatives aux isophones du «Règlement de zonage» en vigueur.

2.4 Opération cadastrale prohibée

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

1. elle rend un lot ou un terrain non conforme aux normes du présent règlement ;
2. elle aggrave la non-conformité d'un lot ou d'un terrain ;
3. elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux normes du Règlement de zonage en vigueur ou du Règlement de construction en vigueur, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
4. elle crée une nouvelle rue formant une intersection avec le Boulevard Sainte-Anne sans qu'une autorisation du ministère des Transports du Québec (MTQ), n'ait été délivrée au préalable confirmant que la nouvelle rue n'augmentera pas les risques d'accident et n'affectera pas, de façon importante, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc..);
5. elle entraîne la segmentation d'une voie ferrée ;
6. elle a pour effet d'enclaver un terrain ;
7. elle vise un terrain contaminé, à moins qu'il ne fasse l'objet d'une expertise environnementale accompagnée d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDELCC.

2.5 Cas d'exception pour une opération cadastrale

Malgré les normes des articles 2.1 et 2.4 du présent règlement, une opération cadastrale est autorisée dans les cas suivants :

1. pour un remplacement, une annulation ou une correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

2. lorsque les dispositions transitoires de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3) ;
3. lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique ;
4. dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau ;
5. lorsqu'une opération cadastrale porte sur des terrains pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ;
6. pour modifier un lot ou un terrain dérogatoire protégé pas droits acquis ayant pour effet de diminuer le caractère dérogatoire de ce lot ou ce terrain ;
7. l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur ;
8. l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation à un terrain adjacent ;
9. pour l'identification cadastrale d'un terrain où est érigé un bâtiment principal ou d'un bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune ;
10. pour l'identification d'une partie d'un terrain devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au-dessous de celui-ci ;
11. lorsqu'un terrain constitue le résidu d'un terrain :

    a. 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 ;
    b. qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le Règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale; et pour laquelle ;
    c. l'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, 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.

2.6 Obligation de cession pour l'établissement de parcs

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale de type :

1. Subdivision, division, nouvelle subdivision, redivision, ajout ou remplacement de numéros de lots entraînant une augmentation ou la création d'un (1) lot à

bâtir ou constructibles et plus, que des rues ou prolongements de rues y soient prévus ou non;

2. Subdivision, division, nouvelle subdivision, redivision, ajout ou remplacement de numéros de lots entraînant une augmentation ou la création d'un (1) lot à bâtir ou constructible et plus, lorsqu'un prolongement d'une rue ou la création d'une nouvelle rue y est prévu;

Doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Municipalité; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

2.7 Cas d'exception à la cession ou au versement

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales non visées aux paragraphes 1 et 2 de l'article 2.6, ni aux cas suivants :

1. le cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
2. une opération cadastrale mentionnée à l'article 2.5 du présent règlement ;
3. la subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
4. le terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;
5. la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex.: relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
6. l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
7. l'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
8. l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière.
9. l'identification cadastrale d'un terrain déjà occupé par un bâtiment principal et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain ;
10. l'identification cadastrale d'un terrain ou d'une partie d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée ;
11. une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière.
12. l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
13. l'identification cadastrale d'une voie de circulation ;
14. une opération cadastrale à des fins agricoles dans une zone à dominante *«Agriculture (A)».*

2.8 Modalités de la cession ou du versement

Ce document est une
codification administrative

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site. Les superficies du site incluses à l'intérieur d'une emprise d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell, etc.) ne doivent pas être comptées dans le calcul du 10 %.

Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixé également à 10% de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime tout maximum prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel doivent être assumés par le propriétaire du terrain.

2.9 Établissement de la valeur

La valeur du terrain 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»* (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Municipalité de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

Dans le cas où le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, ne constitue pas, à la date de réception par la Municipalité de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation selon les dispositions prévues à cet égard dans la *«Loi sur l'aménagement et l'urbanisme».* Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

2.10 Cession ou versement en territoire rénové

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct 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, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces

naturels, s'appliquent lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

2.11 Indication des servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.12 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

2.13 Lotissement durable

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale concernant tous les nouveaux projets de développement résidentiels ainsi que les projets intégrés d'habitation de plus de cinq logements situé en dehors du périmètre d'urbanisation, rencontrer les critères suivants :

1. Les milieux sensibles et à forte valeur écologique sont retirés de l'espace à subdiviser. L'espace non subdivisé peut être transformé en parcs, espaces publics, sentiers ou simplement laissé à l'état naturel ;
2. Prendre en compte les principes de la gestion durable des eaux de pluie, soit l'article 3.16 du présent règlement ;
3. Préserver ou mettre en valeur au moins 50 % des milieux naturels d'un site.

En fonction du contexte, la Municipalité privilégie une approche de maintien du couvert végétal et forestier à l'échelle de la parcelle ou d'un projet d'ensemble. Pour les projets de développement résidentiel avec services d'aqueduc ou d'égout sanitaire, la Municipalité peut, à défaut d'appliquer les dispositions du premier alinéa, privilégier une approche de planification d'ensemble relative au maintien du couvert végétal et forestier. Cette planification est assujettie aux conditions suivantes :

a. Le dépôt d'une étude de caractérisation du milieu forestier et d'une prescription sylvicole avant l'approbation par la Municipalité du plan projet de lotissement ;
b. La signature d'une entente avec le promoteur responsable de la réalisation des travaux identifiant les superficies forestières à maintenir ou à reboiser par terrain et pour l'ensemble du projet de développement.
c. Les superficies minimales à maintenir doivent viser l'atteinte des superficies applicables au premier alinéa.

Ce document est une
codification administrative

CHAPITRE 3 Dispositions aux rues, aux sentiers et aux îlots

3.1 Champs d'application

Tout projet d'ouverture de rue privée ou publique, de même que toute allée d'accès ou de circulation privée ou publique, est autorisé sous réserve du respect des normes du présent chapitre.

3.2 Localisation et caractère public des rues

Toute nouvelle rue doit être de propriété publique.

Aucune nouvelle rue ne peut faire l'objet d'une opération cadastrale dans les zones agricole définie au règlement de zonage sauf dans les secteurs des îlots déstructurés. L'opération cadastrale est cependant autorisée pour la reconfiguration d'une rue existante ou pour sa relocalisation.

3.3 Conception des rues

Tout projet de lotissement comprenant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante doit faire l'objet, préalablement à la délivrance du permis, d'un dépôt d'un plan d'ensemble à la Municipalité, conformément au *«Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme»* en vigueur.

Lorsqu'applicable, le tracé d'une nouvelle rue doit respecter les objectifs et critères prescrits par le *«Règlement sur les PIIA»* en vigueur. Le tracé d'une nouvelle rue doit également respecter les objectifs et orientations du plan d'urbanisme en vigueur.

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants (voir les croquis joints en annexe) :

A. L'ENVIRONNEMENT NATUREL (SOL, SOLEIL, VENT, BOISE) DOIT ETRE ANALYSE ET OPTIMISE LORS DE LA CONCEPTION DES NOUVELLES RUES.

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent). De plus, le couvert boisé doit être préservé au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords. L'implantation des poteaux et des fils, s'ils ne sont pas enfouis, doit se faire en arrière-lots, tout en conservant le couvert forestier existant. Il faut éviter de déboiser un corridor pour implanter ces infrastructures.

B. LES NOUVELLES RUES DOIVENT ETRE CONÇUES DE MANIERE A FAVORISER UNE CIRCULATION FONCTIONNELLE ET SECURITAIRE.

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.).

Il faut aussi éviter les labyrinthes et les rues non bouclées. Les principes du lotissement durable à l'article 2.13 du présent règlement doivent être pris en compte.

Ce document est une
codification administrative

C. LES NOUVELLES RUES DOIVENT REPONDRE A DES CRITERES DE RENTABILITE.

Il faut privilégier un phasage graduel dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport aux nombres de constructions érigées en bordure.

D. LES NOUVELLES RUES DOIVENT SE RACCORDER ENTRE ELLES DE MANIERE A ETRE FONCTIONNELLES ET SECURITAIRES.

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90 degrés. Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 15 degrés, sans jamais être inférieur à 75 degrés. L'angle (90° avec la variante de 15°) doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres (voir les croquis en annexe).

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est généralement fixé comme suit :

1. lorsqu'il s'agit de 2 rues locales — 5 mètres minimum.
2. lorsque l'une des rues est une collectrice — 7 mètres minimum
3. lorsque l'une des rues est une artère — 10 mètres minimum

Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Soit qu'on aménage une intersection en croix ou qu'on les distance 45 mètres à 55 mètres les unes des autres (voir le croquis en annexe). La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue, ou leur prolongement, les plus rapprochées.

Le nombre d'intersections sur les artères (ex. : Boulevard Sainte-Anne) doit être réduit le plus possible. On doit favoriser les entrées mitoyennes ou communes. De plus, les entrées doivent être conçues de manière à éviter de sortir du reculons sur la section du réseau artériel identifiée précédemment.

Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les couches prononcées.

E. LES SECTEURS VACANTS DE PLUS DE 10 HECTARES DOIVENT PREVOIR QUE LE RESEAU ROUTIER FERA L'OBJET D'UNE PLANIFICATION D'ENSEMBLE

En outre, l'aménagement d'une rue doit également favoriser la sécurité de l'espace public, et favoriser les déplacements actifs en visant le respect des critères suivants :

- éviter les chaussées routières trop larges ; réduire la largeur de la chaussée routière afin de créer un effet de corridor plus étroit ;
- prévoir des aménagements qui créer un effet « d'apaisement de la circulation » : îlot de plantation, surlargeur des traverses piétonnes aux intersections, alignements plantés en emprise, installation de mobilier urbain, etc. ;
- prévoir des liens piétonniers et cyclables efficaces et sécuritaires, notamment entre les différents quartiers afin de raccourcir et faciliter les trajets;

Ce document est une
codification administrative

3.4 Intersection sur le Boulevard Sainte-Anne

Lors de l'ouverture d'une nouvelle rue, l'intersection avec le Boulevard Sainte-Anne doit être à angle droit et localisée de manière à en assurer la fonctionnalité.

Aucune nouvelle rue formant une intersection avec le Boulevard Sainte-Anne ne peut être créée au moyen d'une opération cadastrale, à moins d'obtenir de la Direction territoriale du ministère des Transports du Québec un avis écrit selon lequel la voie de circulation projetée n'augmentera pas les risques d'accident dans le secteur et qu'elle n'affectera pas, de façon importante, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.).

3.5 Tracé des rues en périphérie de la zone agricole

Le tracé d'une nouvelle rue en périphérie de la zone agricole est conçu de façon à ne pas se terminer directement en front de la zone agricole, à moins que celle-ci ne vise à desservir un usage autre que l'agriculture (par exemple : résidence, commerce, etc.) situé en zone agricole.

3.6 Distance d'un cours d'eau ou d'un lac

À proximité d'un cours d'eau et d'un lac, le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdit à l'intérieur d'une bande de terrain correspondant à une profondeur de 75 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans un secteur sans services ou avec services partiels d'aqueduc ou d'égout, et de 45 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans les secteurs avec services d'aqueduc et d'égout, à l'exception des voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Les mesures d'exceptions suivantes s'appliquent :

1. Pour toute route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile longeant un cours d'eau ou un lac, la distance peut être réduite jusqu'à 20 mètres si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public.
2. La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.
3. La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, une falaise, etc.).
4. Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, mais qui ne le traverse pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 mètres.

3.7 Transport de sédiments

Ce document est une
codification administrative

Toute demande d'approbation d'un projet de lotissement relatif à l'ouverture d'une rue doit être accompagnée d'une description des mesures qui seront mises en place pour éviter le transport de sédiments vers les lacs et les cours d'eau, le cas échéant.

Des mesures distinctes doivent être prévues pendant et après la durée du chantier. Dans tous les cas, les mesures proposées doivent être recommandées par un professionnel, un technologue ou un technicien compétent en la matière.

3.8 Tracé des rues en fonction de contraintes naturelles

Le tracé des rues doit tirer avantage du terrain le plus propice en évitant les terrains marécageux, les terrains instables, les terrains exposés aux glissements de terrain et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations. Il doit aussi éviter les affleurements rocheux s'il y a lieu et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

3.9 Pente

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 15%, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres, où elle pourra atteindre un maximum de 20% sous réserve du dépôt d'une étude de circulation et de sécurité signée et scellé par un ingénieur. Dans ce dernier cas, la rue doit être, sur ce tronçon, asphaltée ou enduite d'un traitement de surface ou être recouverte d'un matériau anguleux afin d'obtenir une traction adéquate pour le passage des véhicules d'urgence (pompier, ambulance, police).

À 30 mètres du centre de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

3.10 Courbe et champ de vision

Le rayon de courbure minimal (ligne de centre) des courbes horizontales des rues est fixé au tableau suivant :

Type de voie de circulation	Rayon de courbure minimal (m)
Locale (30km/h)	20 mètres
Collectrice (50km/h)	75 mètres
Artère (60km/h et +)	120 mètres

Tableau 3.10 Rayon de courbure

Une intersection ne peut être aménagée à moins de 60 mètres d'une courbe dans le cas d'une rue locale, 90 mètres dans le cas d'une rue collectrice et 120 mètres dans le cas d'une artère.

3.11 Emprise

L'emprise minimale de toute rue privée ou publique doit être de 12 mètres minimum.

Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère), les aménagements en bordure (ex.

: trottoir, terre-plein, bande cyclable, etc.), la présence d'un égout pluvial ou d'un fossé, un alignement d'arbres, etc.

Il faut éviter les rues trop larges, sans aménagement aux abords et sans arbre. Le coût d'entretien des nouvelles rues doit être considéré aussi, sans toutefois affecter le niveau de fonctionnalité et de sécurité.

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

A. RUE LOCALE (ILOT OU CUL-DE-SAC) :

Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

Une rue locale doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 12 mètres;

B. RUE COLLECTRICE :

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui de rues locales ; sans toutefois créer une illusion de largeur pouvant inciter à la vitesse.

Une rue collectrice doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 15 mètres;

C. ARTÈRE :

Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

Une artère doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 20 mètres;

3.12 Rue en impasse (cul-de-sac)

Une rue en impasse peut être prévue lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue. Les dispositions suivantes doivent être respectées :

- le demandeur du permis ou du certificat doit faire la démonstration que la configuration de la rue permet d'assurer le passage des véhicules d'urgence.
- La rue en impasse (cul-de-sac) peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

- La rue en impasse doit éviter d'être trop longue (maximum de ±200 mètres), pour des raisons de sécurité et de desserte. De plus, elle doit se terminer par un cercle dont le rayon minimal est fixé à quinze mètres (15 m).
- Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de dix mètres (10 m).

3.13 Prohibition d'ouverture de nouvelles rues

Il est prohibé de procéder à l'ouverture d'une nouvelle rue privée ou publique lorsqu'il s'agit de l'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel, commercial ou industriel dans une des zones du type mentionné ci-dessous, conformément au *«Règlement de zonage»* en vigueur :

- Agriculture (A) ;
- Conservation (CO)
- Réserve d'urbanisation (HR)

Malgré le premier alinéa, est autorisé :
L'ouverture ou le prolongement d'une rue afin de rendre accessible le périmètre d'urbanisation. Les constructions résidentielles ou commerciales en bordure de cette rue sont prohibés ;

3.14 Aqueduc et égout à l'intérieur du périmètre urbain

Tout nouveau projet de développement résidentiel situé à l'intérieur du périmètre urbain tel que défini au plan d'urbanisme en vigueur doit être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

3.15 Aqueduc et égout à l'extérieur du périmètre urbain

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation (soit les zones de type «Habitation (H), «Mixte (M)», «Public et communautaire (P), «Récréotouristique (RT)» « Industrielle (I) ou «Commerciale (C)», l'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est permise uniquement dans les cas suivants :

- Dans le cas où le raccordement est nécessaire pour des raisons de santé publique ou en cas de pénurie d'eau potable;
- Pour un projet de développement intégrant les principes du développement durable tels que définis à l'article 2.13 du présent règlement.

3.16 Gestion durable des eaux de pluies

En plus des normes édictées à l'article 3.3, le tracé des rues doit rencontrer les exigences suivantes :

1. Privilégier une trame de rue efficace afin de réduire la longueur totale des rues à l'échelle d'un quartier. Privilégier donc une trame s'inspirant d'un modèle orthogonal ou de type îlogramme.
2. Minimiser la largeur des rues afin de réduire la surface pavée.

3. Aménager l'espace voué au stationnement sur rue avec un revêtement perméable.
4. Aménager des ouvrages de captage des eaux de ruissellement en bordure de rue, tels que des noues ou des fossés végétalisés.
5. En bordure des rues, introduire des zones ponctuelles d'infiltration des eaux de ruissellement.
6. Pourvoir les culs-de-sac et les ronds-points d'aménagements paysagers qui permettent l'infiltration de l'eau dans le sol.
7. Augmenter les surfaces perméables à l'échelle du quartier afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie par la préservation des arbres existants, la plantation des arbres en bordure des rues, la conservation des espaces naturels tels que les milieux humides et les boisés et l'augmentation de la superficie des parcs et espaces verts.

3.17 Conception des sentiers cyclo-pédestres

Des sentiers pour piétons ou cyclistes sont fortement recommandés lors de la réalisation de nouveaux développements ou de redéveloppement. Ces sentiers permettent l'accès aux terrains de jeux et aux parcs, aux espaces publics, naturels ou historiques. Des sentiers pour piétons doivent être prévus aussi pour permettre la traversée des îlots résidentiels dont la longueur excède 160 mètres. La largeur minimale des sentiers est fixée généralement à 3 mètres.

Toute rue qui relie un nouveau développement résidentiel à une rue collectrice doit être pourvue de voies de circulation piétonne ou cycliste, comme un trottoir, un sentier, une piste ou une bande cyclable ou une voie cyclable partagée qui, notamment, permettent de rejoindre le circuit de transport collectif, un réseau de transport actif ou un service publique ou de proximité.

3.18 Conception des îlots

Un îlot est un regroupement de terrains constructibles, ceinturés par un ensemble de rues.

Un îlot doit éviter d'être trop long. Un sentier aménagé dans la section centrale peut permettre d'avoir un îlot plus long.

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

Les îlots en tête-de-pipe doivent être évités. Autrement dit, il faut favoriser deux accès minimum à un nouveau développement résidentiel, à partir du réseau routier existant. Lorsqu'il peut en être autrement, il faut aménager un sentier dans la section centrale de l'îlot.

La longueur maximale d'un îlot est établie en fonction de la catégorie de rue tel que présenté dans le tableau suivant. Tout îlot d'une longueur supérieure à 450 mètres doit être traversé par un sentier piétonnier accessible aux véhicules d'urgences.

Type de voie de circulation	Longueur maximale d'îlot (m)

Locale	450 mètres
Collectrice	600 mètres
Artère	750 mètres

Tableau 3.18 Longueur maximale d'îlot

3.19 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions recommandées ou avec les principes de base spécifiés au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

Toute opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une rue ou d'un sentier est interdite.

3.20 Normes applicables dans un secteur exposé aux mouvements de terrain

Toute opération cadastrale destinée à recevoir un bâtiment principal ou un usage accessible au public, incluant ou non un bâtiment (ex. terrain de camping ou caravaning, etc.), localisée dans un secteur exposé aux mouvements de terrain, telle qu'apparaissant au plan de zonage du *«Règlement de zonage en vigueur»,* est interdite :

1. dans le talus ;
2. au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 20 mètres ;
3. à la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois sa hauteur, jusqu'à concurrence de 60 mètres.

Malgré l'alinéa précédent, une opération cadastrale dans une zone exposée aux mouvements de terrain est autorisée si une étude géotechnique visant à évaluer les conditions actuelles de stabilité du site :

1. confirme que la construction de bâtiments ou l'utilisation d'un terrain à des fins de camping est sécuritaire; et,
2. recommande les précautions à prendre et, le cas échéant, les mesures de protection requises pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude.

L'étude géotechnique demandée doit être réalisées conformément aux exigences applicables inscrites au Chapitre 18 du *«Règlement de zonage»* en vigueur. Si des mesures de protection sont recommandées, il faut qu'une expertise géotechnique répondant aux critères de la famille 3 soit effectuée avant que l'intervention soit permise, tel qu'inscrit au Chapitre 18 du *«Règlement de zonage»* en vigueur.

3.21 Municipalisation et conditions de cession d'une rue

Lors d'une cession de rue, le cédant doit assumer tous les frais de notaire et tous les autres frais afférents à la cession. Le cédant doit également fournir, à ses frais :

1. un plan préparé par un ingénieur et indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de rue, la localisation des ponceaux, les pentes de rue, la localisation des entrées charretières et la localisation des fossés ;
2. un rapport d'essais qualitatifs rédigé par un ingénieur, montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation ;
3. un rapport préparé par un ingénieur attestant que la rue, incluant tout pont qu'elle pourrait traverser, est construite selon les normes et les règles en vigueur et reconnues, qu'elle est en excellente condition, qu'elle est sécuritaire, que sa conception permet une circulation normale des véhicules ;
4. l'acte notarié attestant des servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
5. un estimé de rendement fiscal démontrant que la rue dessert suffisamment de terrain pour générer des revenus de taxation au moins égaux aux coûts d'entretien de la rue.

3.22 Municipalisation d'une rue privée dérogatoire

Toute rue privée ne répondant pas aux dispositions du présent règlement ne pourra pas être municipalisée.

Ce document est une
codification administrative

CHAPITRE 4 Dispositions applicables aux terrains

4.1 Champ d'application

Le présent chapitre détermine les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale pour tout type d'usages sur le territoire municipal.

Malgré le premier alinéa, aucune exigence n'est prescrite à l'égard d'une opération cadastrale mentionnée à l'article 2.5 du présent règlement.

4.2 Angle des terrains

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90 degrés avec la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue, sans jamais être moindre que 75 degrés.

4.3 Terrain destiné à un ouvrage d'utilités publiques

Est exempté des normes minimales de lotissement tout terrain pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux.

4.4 Lot dérogatoire protégé

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où l'opération cadastrale a été déposée au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

4.5 Diminution du caractère dérogatoire d'un lot

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme empêchant une opération cadastrale ayant pour but de diminuer le caractère dérogatoire d'un lot ou d'un terrain, dans la mesure où elle ne rend pas un autre lot ou terrain dérogatoire ou n'aggrave pas leur caractère dérogatoire.

4.6 Modification d'un lot dérogatoire

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis est permis aux conditions suivantes :

1. L'agrandissement d'un lot ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogatoire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
2. La modification de la configuration d'un lot ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans les cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
3. La modification d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie ne doit pas avoir pour effet d'aggraver ou d'accroître le caractère dérogatoire du lot ou des lots concernés et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire.
4. La modification d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction.

4.7 Opération cadastrale dans l'aire de protection de la maison Laberge

La division, la subdivision, la redivision ou le morcellement d'un terrain ou partie de terrain inclus dans l'aire de protection établie autour de la Maison Laberge doit respecter les dispositions prévues à la *«Loi sur les biens culturels»* (L.R.Q., chapitre B-4).

4.8 Superficie et dimension des terrains

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées pour chaque zone prévue au *«Règlement de zonage»* en vigueur, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac; selon le type de zone concerné et enfin, selon certaines catégories de constructions ou d'usages, le tout tel que fixé aux trois tableaux suivants. Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même objet (ex. : superficie d'un terrain non desservi à proximité d'un cours d'eau pour un certain type d'usage), la norme la plus sévère prévaut.

Pour les lots sans services ou les lots avec services partiels lorsque le service présent est l'aqueduc, le calcul de la superficie minimale doit exclure toute partie du lot qui est occupée par une contrainte naturelle (une plaine inondable, une forte pente, un milieu humide, un cours d'eau ou un lac). La superficie du lot qui est exempte de contrainte naturelle doit être au moins équivalente à la superficie minimale exigée.

Toutefois, le paragraphe précédent ne s'applique pas s'il est démontré, à l'aide d'une étude conforme aux exigences du *«Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées»* (Q-2, r. 22), que le terrain est à même de recevoir l'emplacement d'un second élément épurateur en vue de remplacer celui qui dessert le bâtiment principal

Dans tous les cas, le calcul de la superficie minimale doit exclure toute partie du lot qui est occupée par l'emprise d'une rue privée.

Ce document est une
codification administrative

20-670

Normes de lotissement applicables dans les zones de type «Habitation (H), «Commercial (C)», « Industriel (I), «Mixte (M)», et «Récréotouristique(RT)»

	Superficie (m^2)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain			
Lot sans services	3 000	50	45
Lot avec services partiels	1 500	25	35
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain avec les services selon le type de bâtiment ou d'usage			
Bâtiment isolé	405	15	27
Bâtiment jumelé	334	12	27
Bâtiment en rangée	167	6	27
Maison mobile	334	12	27
Public et communautaire	900	30	30
Station-service	900	30	30
Poste d'essence	600	20	30
Usage du groupe «Industriel (I)»	1500	30	50
Terrain contigu au Boulevard Sainte-Anne[1]	585	20	27
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain			
Lot riverain sans services	4 000	50	75
Lot non riverain sans services	4 000	50	45
Lot riverain avec services partiels	2 000	30	75
Lot non riverain avec services partiels	2 000	25	45
Lot riverain avec services	[2]	[2]	45[3]
Lot non riverain avec services	[4]	[4]	[4]

Notes :

[1]Si deux normes sont applicables pour un usage donné sur le Boulevard Sainte-Anne, la norme la plus restrictive prévaut.

[2] La largeur et la superficie minimale exigées sont celles prévues pour chacun des usages mentionnés dans le cas des lots desservis situés à l'extérieur du corridor riverain.

[3]Dans le cas où la route, le chemin ou la rue ou toute voie de circulation automobile est construite avant le 17 janvier 2014, la profondeur minimale d'un lot pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée s'il présente des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.)

[4] La largeur, la profondeur et la superficie minimale exigées sont celles prévues pour chacun des usages mentionnés dans le cas des lots desservis situés à l'extérieur du corridor riverain.

Ce document est une
codification administrative

- Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, la profondeur minimale applicable est de 45 mètres pour les lots riverains si leur alignement est parallèle à la rive. Dans ce cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.
- Dans le cas où l'on retrouve plus d'une situation (par exemple, une station-service en bordure du boul. Sainte-Anne, les normes de lotissement les plus sévères s'appliquent.
- Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur minimale prescrite au tableau précédent doit être augmentée de trois mètres (3 m) et le produit de cette largeur minimale multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

Normes de lotissement applicables dans les zones de type «Îlot déstructuré (ID)»

20-670

	Superficie (m^2)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain			
Lot sans services	3 000	50	45
Lot avec services partiels	1 500	25	35
Lot avec services	850	20	30
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain			
Lot riverain sans services	4 000	50	75
Lot non riverain sans services	4 000	50	45
Lot riverain avec services partiels	2 000	30	75
Lot non riverain avec services partiels	2 000	25	45
Lot riverain avec services	1 000	22	45[5]
Lot non riverain avec services	1 000	22	35

Notes :

- Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, la profondeur minimale applicable est de 45 mètres pour les lots riverains si leur alignement est parallèle à la rive. Dans ce cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

[5]Dans le cas où la route, le chemin ou la rue ou toute voie de circulation automobile est construite avant 17 janvier 2014, la profondeur minimale d'un lot pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.)

Normes de lotissement applicables dans les autres types de zones

	Superficie (m^2)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain			
Lot sans services	3 000	50	45
Lot avec services partiels	1 500	25	35
Lot avec services	1 000	22	30
Lot avec services assujetti à un PIIA	850	20	30
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain			
Lot riverain sans services	4 000	50	75
Lot non riverain sans services	4 000	50	45
Lot riverain avec services partiels	2 000	30	75
Lot non riverain avec services partiels	2 000	25	45
Lot riverain avec services	1 000	22	45[6]
Lot non riverain avec services	1 000	22	35

20-670

Notes :

- Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, la profondeur minimale applicable est de 45 mètres pour les lots riverains si leur alignement est parallèle à la rive. Dans ce cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

[6]Dans le cas où la route, le chemin ou la rue ou toute voie de circulation automobile est construite avant 17 janvier 2014, la profondeur minimale d'un lot pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.)

Ce document est une
codification administrative

4.9 Assouplissement des normes pour la superficie et les dimensions des terrains

Lorsqu'en raison de sa configuration, un terrain desservi situé dans un rayon de courbure ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

1. La largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à sept mètres (7 m) ;
2. Une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée ;
3. La ligne qui n'est pas diminuée doit avoir la largeur minimale prescrite à l'article 4.8 de ce règlement pour un lot desservi ;
4. La norme relative à la superficie est respectée.

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de la topographie, un terrain desservi ne satisfait pas aux normes prescrites par le présent règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

1. La profondeur du terrain n'est pas inférieure à 75 % de la profondeur minimale prescrite;
2. Les normes relatives à la superficie et à la largeur du terrain sont respectées.

4.10 Normes particulières aux usages du groupe «Habitation (H)» en zone agricole

Dans une zone de type *«Agriculture (A)»*, toute opération cadastrale ayant pour but d'implanter un nouveau bâtiment résidentiel est prohibée à l'exception d'une opération cadastrale respectant les dispositions de l'article 15.12 du règlement de zonage en vigueur.

4.11 Agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel agricole

L'agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole peut être effectué jusqu'à concurrence de 5 000 mètres carrés pour se conformer au *«Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées»* (Q-2, r. 22) ou au *«Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection»* (Q-2, r. 35.2). Les servitudes réelles légalement publiées consenties sur des propriétés voisines pour se conformer aux règlements sont autorisées.

4.12 Disponibilité d'un accès en front de la rue publique aux terres en culture

Pour les secteurs déstructurés, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front de la rue publique, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de quatre hectares en culture.

S'il s'avère impossible de maintenir un accès d'une largeur de 10 mètres, celui-ci peut être diminué à huit mètres. L'accès peut également être de moins de huit mètres, sous réserve d'une recommandation positive de la Table de concertation agricole de la MRC et de l'UPA de la Côte-de-Beaupré.

4.13 Parties commune d'un immeuble détenu en copropriété

En plus des normes minimales de largeur et de profondeur prescrites pour un lot, l'ensemble d'un terrain détenu en copropriété, comprenant à la fois les parties

Ce document est une
codification administrative

exclusives et les parties communes, doit respecter une superficie minimale qui soit équivalente au produit de la superficie minimale exigée pour un seul lot, multipliée par le nombre de bâtiments principaux à être érigés sur ledit terrain.

Les voies d'accès à une rue publique et les allées de stationnement doivent être exclues de ce calcul et être considérées en plus de la superficie minimale exigée.

Ce document est une
codification administrative

CHAPITRE 5 Procédures, sanctions et recours

5.1 Procédures, sanctions et recours

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le *«Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme»* en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

Ce document est une
codification administrative

CHAPITRE 6 Dispositions légales

6.1 Entrée en vigueur

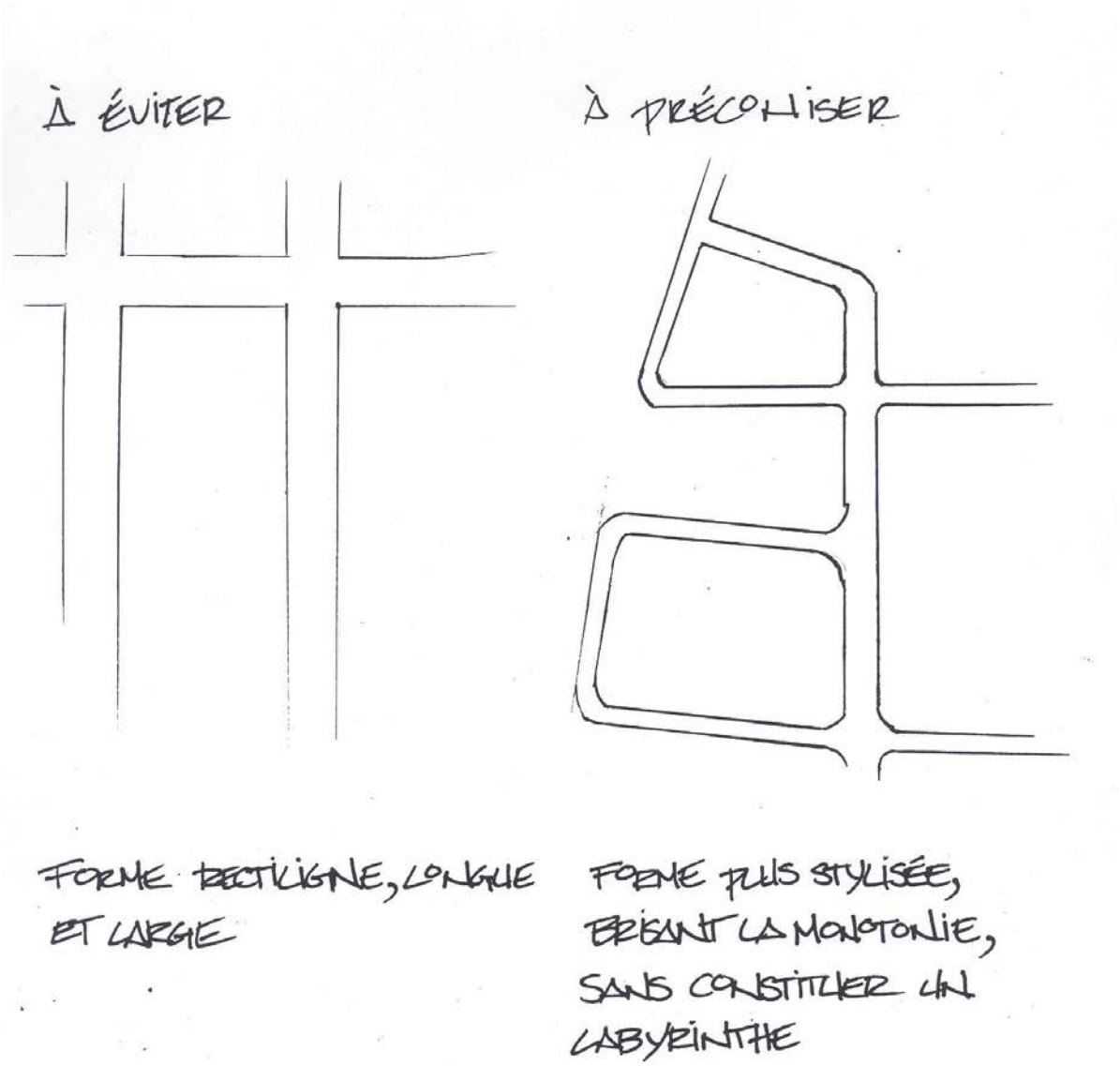
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté unanimement à L'Ange-Gardien le 6 septembre 2016

_____	_____
Lise Drouin	Pierre Lefrançois
Directrice générale, secrétaire-trésorière	Maire

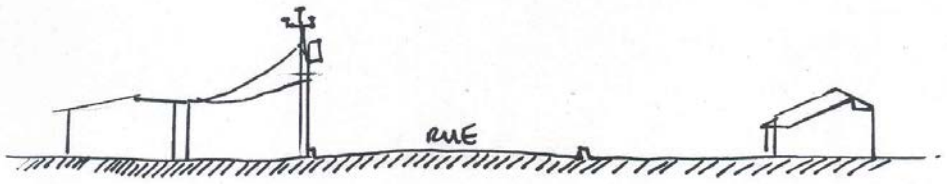
Ce document est une
codification administrative

ANNEXE A - Croquis



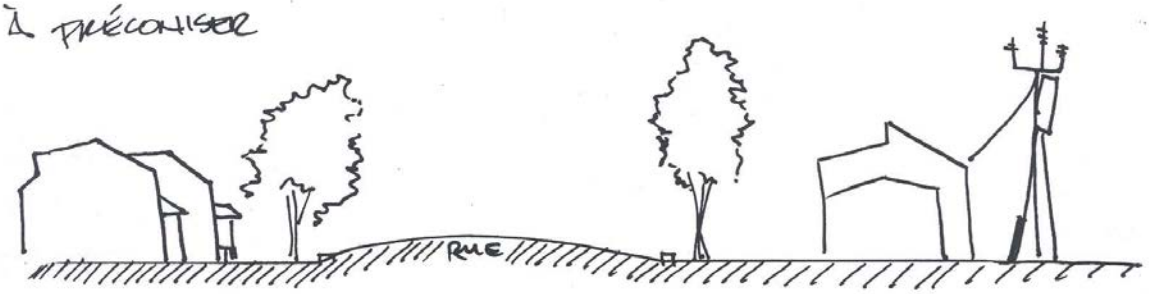
Ce document est une
codification administrative

À ÉVITER



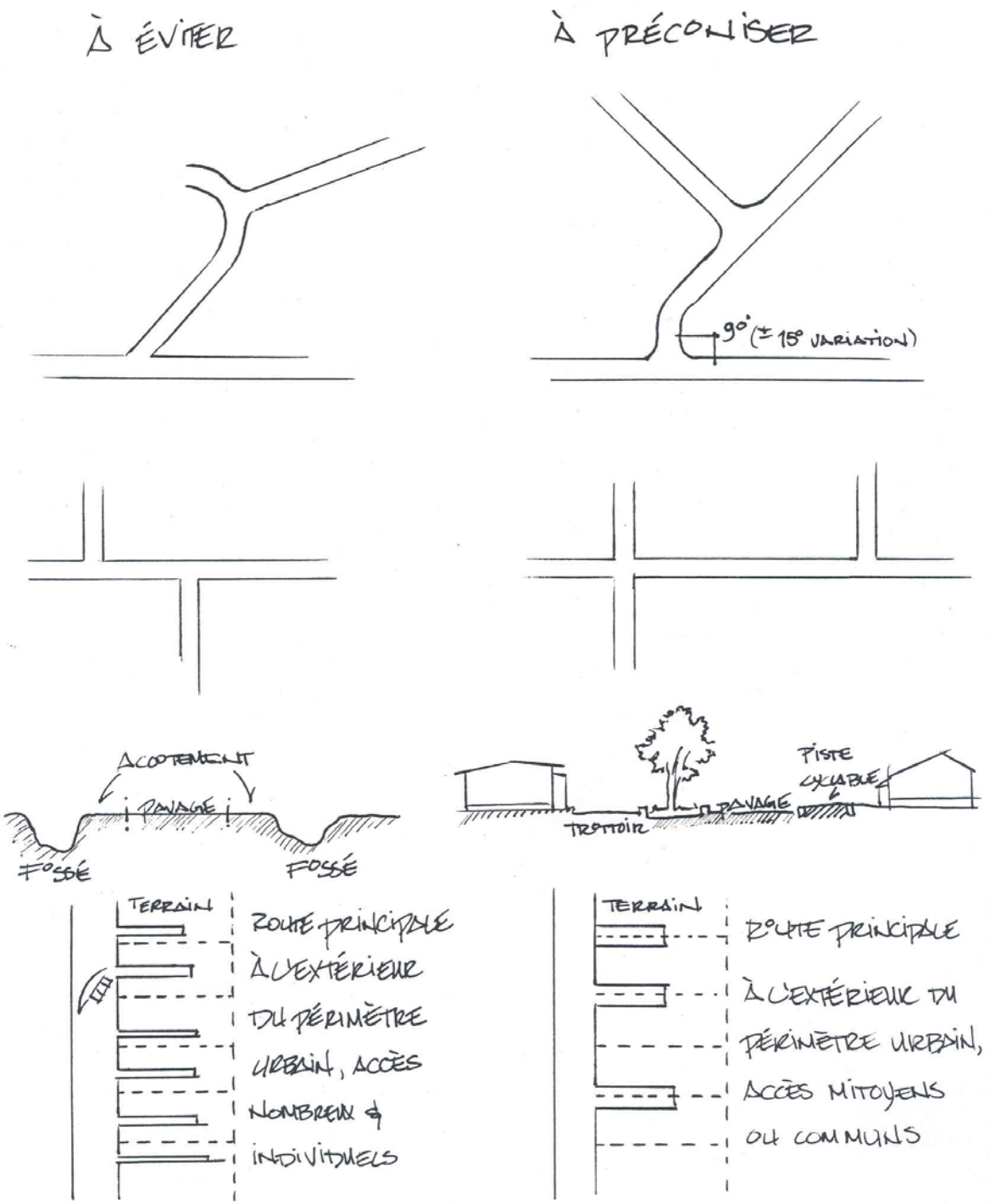
RUE LOCALE TROP LARGE ET FAIBLE ENCADREMENT VISUEL, MARGE DE RECUL ÉLOIGNÉE, AVEC POTEAUX ET FILS EN FAÇADE

À PRÉCONISER



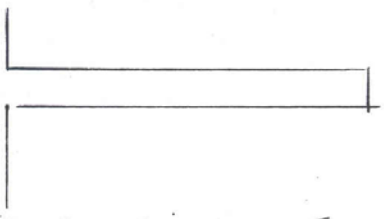
RUE LOCALE RÉDUITE, BOISÉE EN FAÇADE, MARGE DE RECUL RÉDUITE ET POTEAUX EN ARRIÈRE DES LOTS

Ce document est une
codification administrative



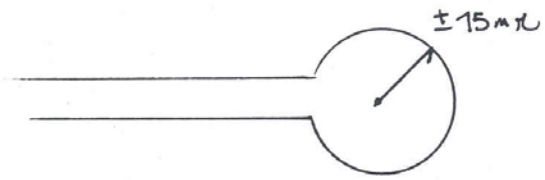
Ce document est une
codification administrative

À ÉVITER

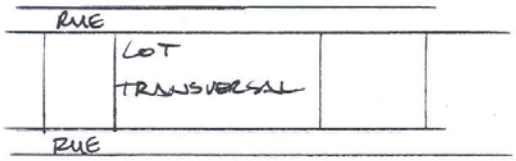


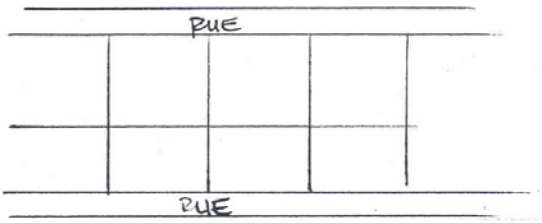
RUE EN IMPASSE TROP LONGUE ET SANS RAYON DE VIRAGE

À PRÉCONISER

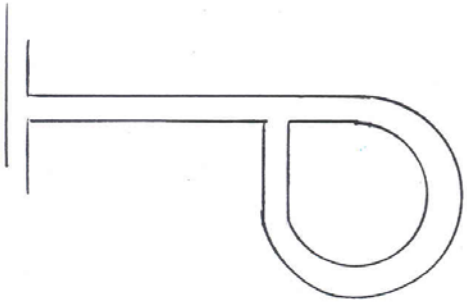


RUE EN IMPASSE PLUS COURTE ET AVEC RAYON DE VIRAGE

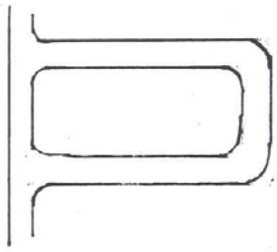




2 RANGÉES DE TERRAIN DOS À DOS



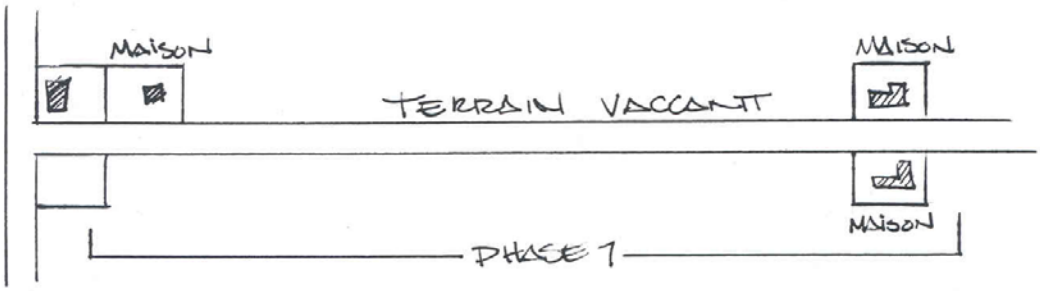
ILOT EN TÊTE DE PIPE



ILOT AVEC 2 RACCORDS AU RÉSEAU EXISTANT

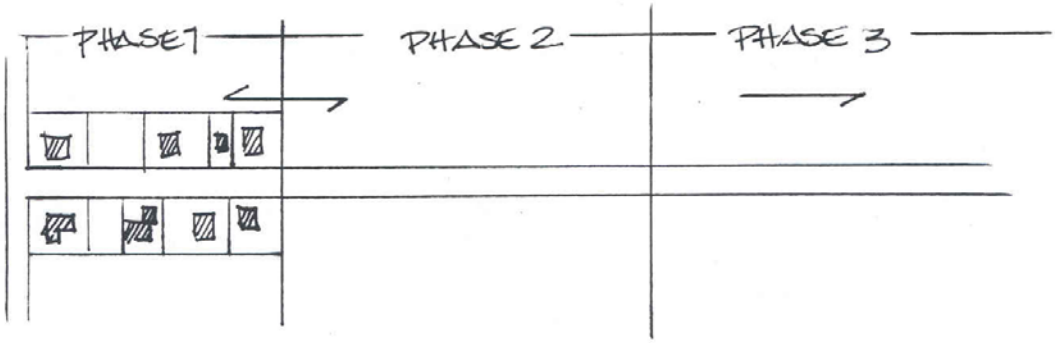
Ce document est une
codification administrative

À ÉVITER



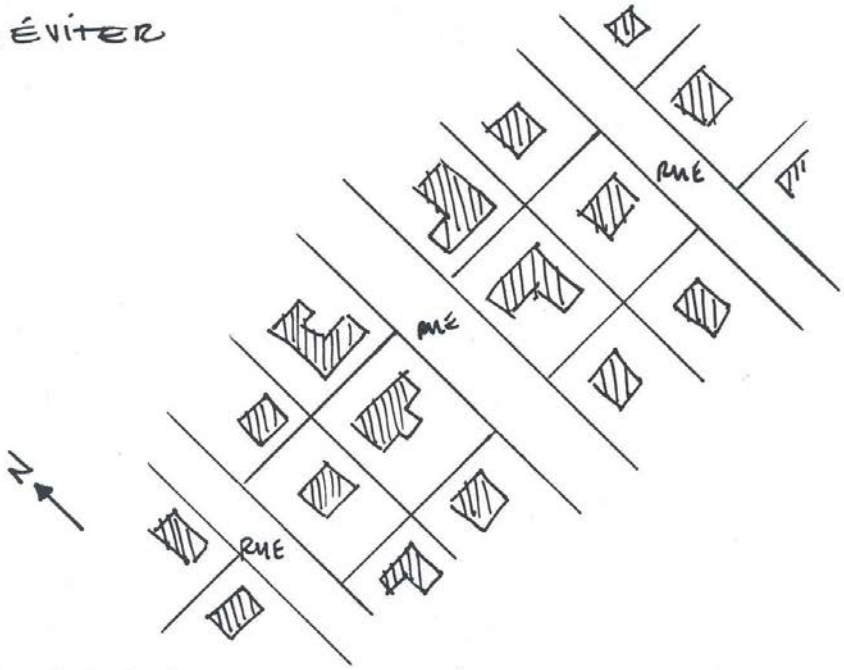
ÉVITER LES TROP GRANDES PHASES

À PRÉCONISER



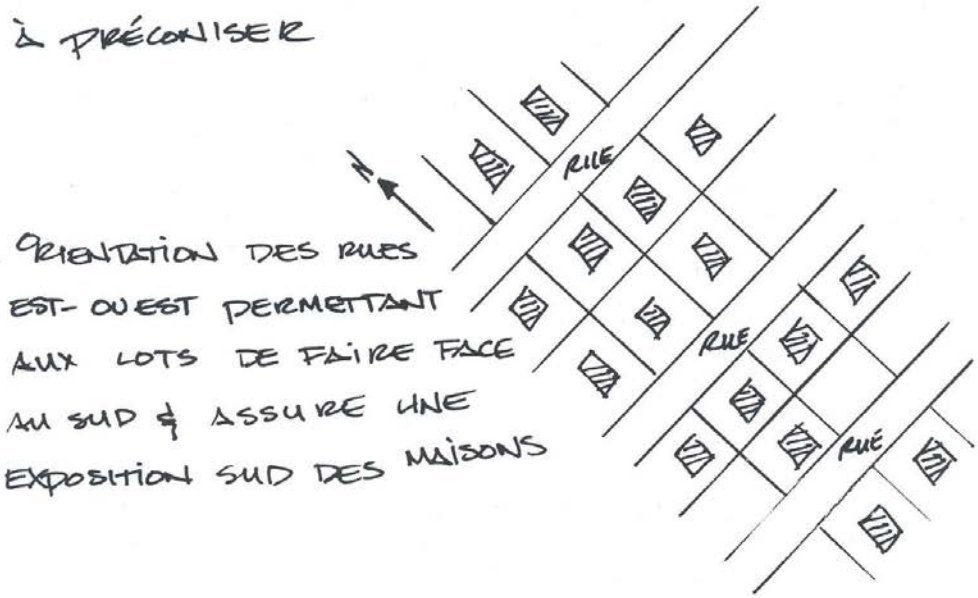
CONCEVOIR DES PETITES PHASES ET COMPLÉTER CELLE DÉBUTÉE DANS UNE PROPORTION D'ENVIRON 75 % AVANT DE POURSUIVRE LA PHASE SUIVANTE

À ÉVITER



ORIENTATION NORD CRÉANT DES COULOIRS DE VENT

À PRÉCONISER



ORIENTATION DES RUES EST-OUEST PERMETTANT AUX LOTS DE FAIRE FACE AU SUD & ASSURE UNE EXPOSITION SUD DES MAISONS