



PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 662-24

Municipalité de Cantley

7 janvier 2025

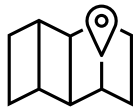
1. Mise en contexte et cadre réglementaire (utilité)
2. Pourquoi l'actualiser
3. Structure du règlement (comment s'y retrouver)
4. Faits saillants
5. Présentation du processus d'adoption
6. Questions / Discussions





1. MISE EN CONTEXTE ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

Qu'est-ce qu'un règlement de lotissement ?

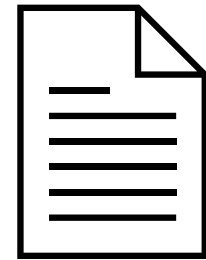


Le règlement de lotissement permet :

- ✓ de contrôler le découpage des lots sur son territoire;
- ✓ de restreindre le lotissement dans certains secteurs;
- ✓ de régir ou prohiber les voies de circulation (rues et sentiers);
- ✓ d'exiger des conditions à respecter pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

Le règlement de lotissement, permet d'empêcher les propriétaires fonciers de morceler leur terrain, d'ouvrir des rues et de vendre des lots sans égard aux objectifs d'aménagement.

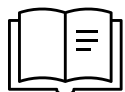
Règlement de
lotissement



Qu'est-ce qu'un règlement de lotissement ?

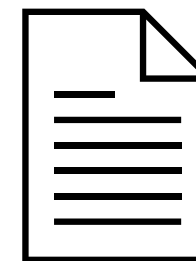


Découle de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.A.U.)



Contenu largement dicté par le schéma de la MRC

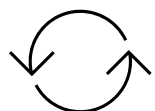
Règlement de
lotissement





2. POURQUOI L'ACTUALISER

Pourquoi l'actualiser ?

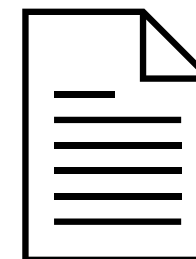


Une mise à jour est nécessaire pour répondre aux besoins actuels et futur de la communauté, tout en respectant les normes et orientations de développement durable.

Les principales raisons sont :

- ✓ Conformité avec les orientations régionales (MRC)
- ✓ Adaptation aux enjeux du territoire
- ✓ Meilleure protection de l'environnement (cours d'eau, milieux hydriques)
- ✓ Prévention des risques et sécurité publique (rue cul-de-sac, zone de glissement de terrain, talus)
- ✓ Favoriser une meilleure qualité de vie

Règlement de
lotissement





3. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Comment se structure le règlement ?

CHAP. 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES
	Administration, terminologie et portée du règlement
	Pouvoirs des autorisés compétentes
CHAP. 2	CONDITIONS PRÉALABLES
	Plan relatif à une opération cadastrale
	Servitude d'utilité publique
	Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels
	Règles pour zones à risques glissements de terrain ou des terrains en forte pente

3. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

CHAP. 3	SERVICES MUNICIPAUX ET INFRASTRUCTURES
	Longueur, largeur, tracé et connectivité des rues.
	Ajout d'une condition relative au caractère public et à la concordance des rues au Plan d'urbanisme.
	Normes relatives à la constructibilité des lots (dimensions minimales et orientation des lots)
CHAP. 4	CAS PARTICULIERS (LOTS DÉROGATOIRES)
	Normes relatives à la modification/agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis
	Préciser ce qui confère à un lot des droits acquis en conformité avec la loi sur l'aménagement et l'urbanisme
CHAP. 5	DISPOSITIONS FINALES
	Entrée en vigueur



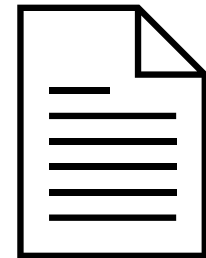
4. FAITS SAILLANTS

Qu'elles sont les principales modifications ?



- ✓ Révision des normes relatives à la superficie et dimension des lots
- ✓ Révision des modalités quant à la contribution pour fins de parcs
- ✓ Dispositions s'arrimant avec le SAD quant à la prohibition d'ouverture de rue dans certaines zones
- ✓ Ajout d'une obligation relative à la détermination d'une aire construisible sur le plan projet de lotissement (ce qui limitera le nombre de dérogation mineure lors de la construction).

**Règlement de
lotissement**



Exemple 1

Article 3.1.6 : Tracé des rues en fonction de la topographie

Aucune rue ou voie de circulation ne peut être construite où la topographie des pentes du terrain représente une inclinaison égale ou supérieure à 30 %.

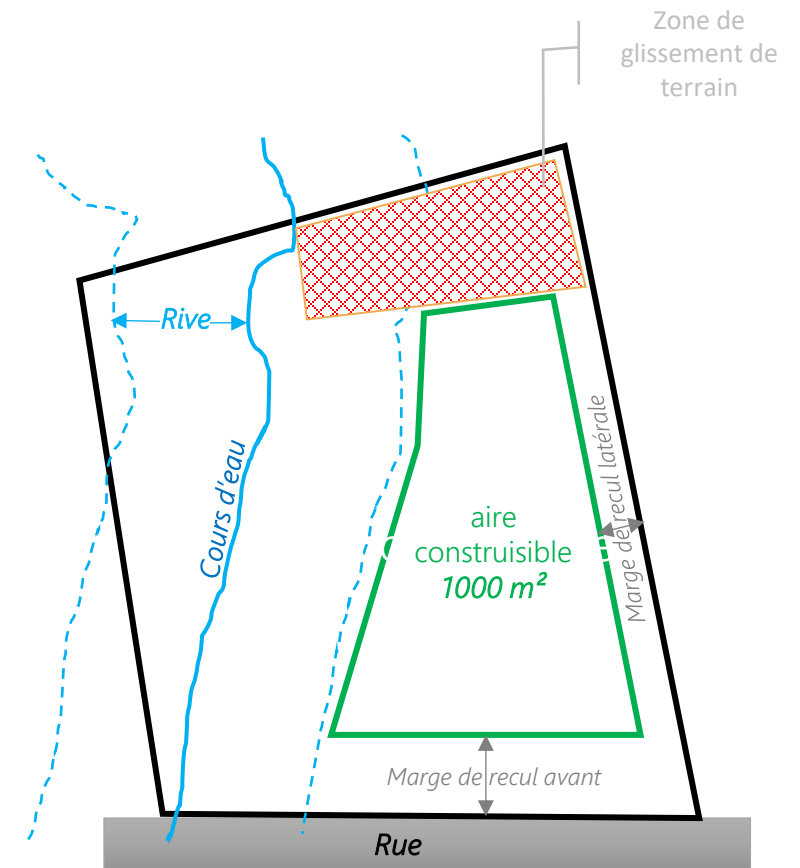
Dans le cas d'ouverture de nouvelles rues dans les secteurs présentant des pentes variantes entre 15 % et 30 %, le tracé doit emprunter les courbes naturelles en évitant les tracés rectilignes.



Exemple 2

Article 3.3.16 : Préservation d'une aire constructible

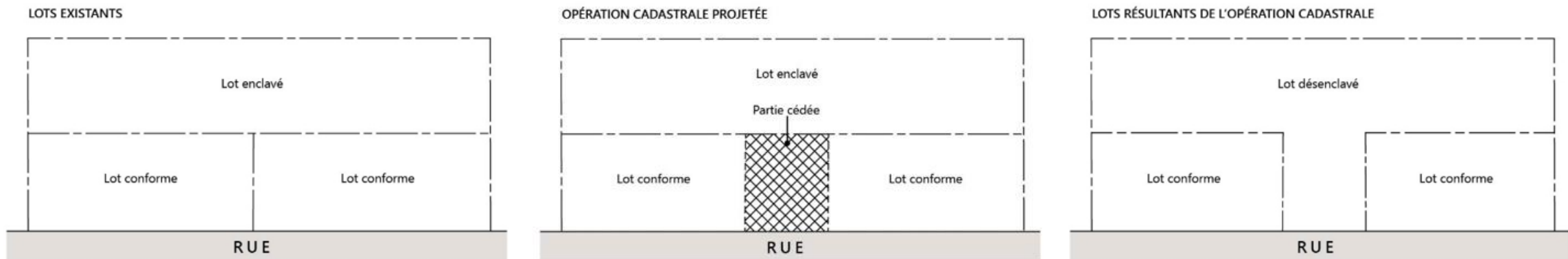
Tout lot projeté doit comporter une aire constructible dont la superficie est d'au moins 1 000 m² pour un lot non desservi et de 500 m² pour un lot partiellement ou totalement desservi, à laquelle les marges de reculs prévus à la grille des spécifications, toutes distances de dégagement requises en matière de protection de l'environnement ainsi que les zones de contraintes naturelles et anthropiques y sont exclues. L'aire constructible doit être représenté sous la forme d'un quadrilatère convexe au plan projet de lotissement et les angles intérieurs du quadrilatère doivent être d'au moins 60°.



Exemple 3

Article 3.3.13 : Particularités applicable à un lot enclavé situé dans le périmètre d'urbanisation

Une opération cadastrale visant à désenclaver un lot n'est pas obligée de rendre ce lot conforme à la largeur minimale de façade indiquée au présent règlement, tel que présenté à la figure ci-dessous. Toutefois, la largeur de façade du lot visé ne peut être inférieure à 15 mètres.



Exemple 4

Article 3.3.3 : Dimensions et superficies minimales d'un lot situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾
Lot desservi		
Superficie minimale :	1 000 m ²	2 800 m ²
Largeur minimale :	20 m	25 m
Profondeur minimale :	35 m	60 m
Lot partiellement desservi		
Superficie minimale :	1 400 m ²	3 000 m ²
Largeur minimale :	22,5 m	30 m
Profondeur minimale :	40 m	60 m
Lot non desservi		
Superficie minimale :	Min. 2 800 m ² Max. : 3 500 m ² ⁽²⁾	3 700 m ²
Largeur minimale :	45 m	45 m
Profondeur minimale :	45 m	75 m

(1) Le corridor riverain correspond à un lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac

(2) La superficie maximale ne s'applique qu'aux lots destinés aux **usages résidentiels**

Exemple 5

Article 3.3.3 : Dimensions et superficies minimales d'un lot situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Lot non desservi, partiellement desservi ou desservi	
Superficie minimale :	3 700 m ²
Largeur minimale :	45 m
Profondeur minimale :	60 m

Majoration des dimensions et superficies des lots dans certains cas :

- ✓ Lot adjacent à un corridor routier problématique
- ✓ Lot adjacent à une section routière générant des nuisances sonores pour l'occupation du sol à proximité
- ✓ Lot contigu à un lac, cours d'eau ou milieu humide
- ✓ Lot dans une zone « RU : Rurale »
- ✓ Lot situé spécifiquement à l'intérieur de l'air d'affectation touristique mixte du Mont-Cascades

Exemple 6

Article 2.2.5 : Modulation de la règle de calcul relativement à la contribution pour fins de parcs (monétaire \$)

[...]

la valeur du terrain pour les opérations cadastrales visant **la création de 3 lots ou moins, n'entraînant aucun prolongement ou création de nouvelle rue**, est établie selon la valeur au rôle d'évaluation municipale en vigueur.



5. PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION

5. PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ADOPTION



Étapes d'adoption

Adoption du premier projet de règlement	12 novembre 2024
Avis de motion (effet de gel)	10 décembre 2024
→ Assemblée publique de consultation	7 janvier 2025
Adoption du règlement avec ou sans changements	21 janvier 2025
Entrée en vigueur du règlement à la délivrance du certificat de conformité de la MRC	Début mars 2025

Le règlement ne comprend aucune disposition susceptible d'approbation référendaire



6. QUESTIONS / DISCUSSIONS