Cantley

MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 662-25

VERSION PROJET DE RÈGLEMENT – MARS 2025

PROJET

EN VIGUEUR JJ MMMM 2025

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

RÈGLEMENT NUMÉRO 662-25

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

PROJET

AVIS DE MOTION : 11 MARS 2025

ADOPTION : À VENIR

ENTRÉE EN VIGUEUR : XX

Modifications incluses à ce règlement	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Cantley

MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

Règlement de lotissement numéro 662-25

PROJET

TABLE DES MATIÈRES

TABLES DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES **1**

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES **1**

SECTION 1.1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 2

Article 1.1.1 : Titre du règlement 2
Article 1.1.2 : Définition 2
Article 1.1.3 : Abrogation 2
Article 1.1.4 : Portée du règlement et territoire assujetti 2
Article 1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois 2
Article 1.1.6 : Adoption partie par partie 2

SECTION 1.2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 3

Article 1.2.1 : Administration du règlement 3
Article 1.2.2 : Interventions assujetties 3
Article 1.2.3 : Pouvoirs de l'autorité compétente 3

SECTION 1.3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 4

Article 1.3.1 : Règle d'interprétation du texte 4
Article 1.3.2 : Règle de préséance d'une disposition 4
Article 1.3.3 : Unités de mesure 5
Article 1.3.4 : Numérotation 5
Article 1.3.5 : Terminologie 5

CHAPITRE 2. CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE **6**

SECTION 2.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 8

Article 2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale 8
Article 2.1.2 : Cession de l'emprise des voies de circulation 8
Article 2.1.3 : Servitudes d'utilité publique 8
Article 2.1.4 : Paiement des taxes municipales 9
Article 2.1.5 : Indication du caractère privé des rues, des voies d'accès 9

SECTION 2.2 : ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN 10

Article 2.2.1 : Cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain 10
Article 2.2.2 : Talus assujettis au cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain 10
Article 2.2.3 : Cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles – cartes du MERN (1976-1986) 10
Article 2.2.4 : Expertise géotechnique 11

PROJET

SECTION 2.3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS 12

Article 2.3.1 : Champ d'application 12
Article 2.3.2 : Dispositions générales 12
Article 2.3.3 : Localisation des terrains à céder 12
Article 2.3.4 : Exemptions de cession ou de compensation financière pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels 13
Article 2.3.5 : Règles de calcul 14
Article 2.3.6 : Contribution multiple 14
Article 2.3.7 : Contribution antérieure en terrain 14
Article 2.3.8 : Contribution antérieure en argent 14
Article 2.3.9 : Contrat notarié 15
Article 2.3.10 : Fonds spécial 15

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX LOTS 16

SECTION 3.1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES 17

Article 3.1.1 : Champ d'application 17
Article 3.1.2 : Conformité des travaux 17
Article 3.1.3 : Obligation de cadastrer 17
Article 3.1.4 : Agencement et tracé des rues 17
Article 3.1.5 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau et d'un lac 17
Article 3.1.6 : Tracé des rues en fonction de la topographie 18
Article 3.1.7 : Interdiction d'ouverture de nouvelles rues dans certaines zones 18
Article 3.1.8 : Tracé des rues par rapport aux autoroutes, routes régionales, voies ferrées, pistes cyclables d'envergure régionale ou ligne de transport d'électricité de haute tension 19
Article 3.1.9 : Connectivité avec le réseau routier supérieur (route 307) et problématique 19
Article 3.1.10 : Catégories des voies de circulation 19
Article 3.1.11 : Emprise des voies de circulation 20
Article 3.1.12 : Largeur de la chaussée 21
Article 3.1.13 : Longueur de rue 21
Article 1.1.14 : Rayon de courbure 21
Article 3.1.15 : Angles d'intersection et visibilité 21
Article 3.1.16 : Distances des axes d'intersection 22
Article 3.1.17 : Rues en impasse (type « cul-de-sac ») 24
Article 3.1.18 : Rues en demi-cercle 26
Article 3.1.19 : Rues en tête de pipe 26
Article 3.1.20 : Pistes multifonctionnelles 27

SECTION 3.2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS 28

Article 3.2.1 : Longueur des îlots 28
Article 3.2.2 : Largeur des îlots 28

SECTION 3.3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS 29

Article 3.3.1 : Dispositions générales 29

PROJET

Article 3.3.2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation 29
Article 3.3.3 : Dimensions et superficies minimales d'un lot situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation 29
Article 3.3.4 : Dimensions et superficies minimales d'un lot situé spécifiquement à l'intérieur de l'air d'affectation touristique mixte du Mont-Cascades 30
Article 3.3.5 : Exemption aux normes minimales de lotissement 31
Article 3.3.6 : Calcul de la profondeur moyenne minimale d'un lot 32
Article 3.3.7 : Orientation des lots 34
Article 3.3.8 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot 34
Article 3.3.9 : Formes des lots 34
Article 3.3.10 : Lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue 35
Article 3.3.11 : Lots d'angle 35
Article 3.3.12 : Lot situé dans plus d'une zone 35
Article 3.3.13 : Particularités applicable à un lot enclavé situé dans le périmètre d'urbanisation 35
Article 3.3.14 : Opération cadastrale en zone de risque d'inondation 36
Article 3.3.15 : Lots adjacents à une ligne de transport d'électricité (plus de 120kV) 36
Article 3.3.16 : Préservation d'une aire construisible 37

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS AUX LOTS DÉROGATOIRES 38

SECTION 4.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 40

Article 4.1.1 : Champ d'application 40
Article 4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis 40
Article 4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis 41

SECTION 4.2 : PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT 43

Article 4.2.1 : Terrain vacant non conforme 43
Article 4.2.2 : Terrain bâti non conforme 43
Article 4.2.3 : Terrain constituant une parcelle résiduelle 43
Article 4.2.4 : Exceptions additionnelles 44

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS FINALES 46

SECTION 5.1 : ENTRÉE EN VIGUEUR 48

Entrée en vigueur 48

PROJET

PROJET

Cantley

MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

Règlement de lotissement numéro 662-25

CHAPITRE 1.DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

PROJET

PROJET

SECTION 1.1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et le numéro 662-25.

Article 1.1.2 : Définition

1. Le mot « MUNICIPALITÉ » désigne la Municipalité de Cantley;
2. Le mot « CONSEIL » désigne le conseil de la Municipalité;
3. L'abréviation « C.C.U. » désigne le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Cantley;
4. L'expression « PLAN D'URBANISME » signifie le plan d'urbanisme du territoire de la Municipalité au sens des articles de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 1.1.3 : Abrogation

Le présent règlement abroge le *Règlement de lotissement numéro 270-05*, ainsi que tous ses amendements.

Article 1.1.4 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Cantley.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

Article 1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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

Article 1.1.6 : Adoption partie par partie

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

PROJET

SECTION 1.2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 1.2.1 : Administration du règlement

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

Article 1.2.2 : Interventions assujetties

Toute demande d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement.

Article 1.2.3 : Pouvoirs de l'autorité compétente

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil de la Municipalité de Cantley.

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur de la Municipalité de Cantley.

PROJET

SECTION 1.3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1.3.1 : Règle d'interprétation du texte

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

1. La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte.

2. Les tableaux, diagrammes, graphiques, grilles des spécifications, symboles, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

3. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit.

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

5. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

6. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;

7. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue ainsi que le mot « peut » conserve un sens facultatif;

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

Article 1.3.2 : Règle de préséance d'une disposition

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

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

2. La disposition la plus restrictive ou prohibitive prévaut à moins d'une mention contraire, expresse ou particulière.

3. En cas d'incompatibilité entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

4. En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression tel un tableau, diagramme, graphique, symbole, figure, le texte prévaut;

5. En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et celle d'un graphique, d'une figure, d'un plan ou d'un croquis, la donnée du tableau ou du graphique prévalent;

PROJET

6. En cas d'incompatibilité entre un nombre écrit en lettres et en chiffres, celui écrit en lettres prévaut;

7. En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Article 1.3.3 : Unités de mesure

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international (mètres, centimètres, etc.).

Article 1.3.4 : Numérotation

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

1. Chapitre
1.1 Section
1.1.1 Article
Alinéa
1. Paragraphe
a) Sous-paragraphe de niveau 1
I. Sous-paragraphe niveau 2

Article 1.3.5 : Terminologie

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

PROJET

Cantley

MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

Règlement de lotissement numéro 662-25

PROJET

CHAPITRE 2.CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

PROJET

SECTION 2.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

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

Article 2.1.2 : Cession de l'emprise des voies de circulation

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée tant que la Municipalité n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies de circulation un engagement de céder gratuitement l'assiette des voies de circulation et les servitudes d'accès comme les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les sentiers d'accès à un plan d'eau, les servitudes, à la Municipalité au moment où elle en fera la demande conformément au règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux. Cette assiette des voies de circulations doit être libre de tout droit réel.

L'approbation d'un projet de développement de même que la délivrance d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter, si elle ne le juge pas nécessaire, la cession de rues et de voies de circulation proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulation, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier alinéa.

Toute rue doit avoir une identification cadastrale distincte.

Article 2.1.3 : Servitudes d'utilité publique

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

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître à même un plan final relatif à une opération cadastrale au moyen d'une description technique préparée par un arpenteur-géomètre.

PROJET

Article 2.1.4 : Paiement des taxes municipales

Pour que l'opération cadastrale soit approuvée, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

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

Tout plan projet doit identifier, selon le cas, les voies de circulation et/ou les sentiers à caractère privé existants.

PROJET

SECTION 2.2 : ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN

Article 2.2.1 : Cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain

Le propriétaire d'un terrain visé par une opération cadastrale situé dans une zone exposée aux glissements de terrain identifié au plan d'urbanisme en vigueur, doit comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, démontrer qu'il respectera le *Cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain* illustrés au plan d'accompagnement (annexe B) du Règlement numéro 44-97 édictant le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais et rapporté sur le plan « Éléments structurants » annexé au Plan d'urbanisme en vigueur de la Municipalité de Cantley.

Chacune des interventions visées dans le tableau est en principe interdite dans les talus et dans les bandes de protection dont la largeur est précisée au sommet et/ou à la base de ceux-ci. Malgré ce principe d'interdiction, les interventions peuvent être permises conditionnellement à la production d'une expertise géotechnique répondant aux exigences établies à l'article 2.2.3 du présent règlement dans le tableau intitulé Cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain – Expertise géotechnique.

Article 2.2.2 : Talus assujettis au cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain

Les dispositions prévues au cadre normatif des articles 2.2.3 et 2.2.4 du présent règlement s'appliquent à tout lot présentant l'une des caractéristiques suivantes :

1. Un talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 mètres et ayant une pente dont l'inclinaison est supérieure à 20° (36 %);
2. Un talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 mètres et ayant une pente dont l'inclinaison est égale ou supérieure à 14° (25 %) et inférieure à 20° (36 %) avec cours d'eau important à la base, soit la rivière Gatineau, le ruisseau Blackburn, le ruisseau Desjardins ou le ruisseau Noueux.

Article 2.2.3 : Cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles – cartes du MERN (1976-1986)

Chacune des interventions visées par le cadre normatif est interdite dans les parties de zone de contraintes précisées au tableau Zones de contraintes (MERN) présent au Schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur de la MRC des Collines-de-l'Outaouais comme s'il était ici au long rédigé. Les interdictions peuvent être levées conditionnellement à la production d'une expertise géotechnique répondant aux exigences établies à l'article 2.2.3.

PROJET

Article 2.2.4 : Expertise géotechnique

Malgré le principe d'interdiction indiqué à la présente section et dans le cas où l'intervention projetée est interdite, il est possible de lever l'interdiction conditionnellement à la réalisation d'une expertise géotechnique dont la conclusion répond aux critères d'acceptabilité associés aux familles d'expertise géotechnique présent à même le Schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, comme s'ils étaient ici au long récité. Cette expertise doit être réalisée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec qui possède une formation spécifique en géotechnique.

Le type de famille d'expertise devant être réalisée selon l'intervention projetée et la zone dans laquelle elle est localisée ainsi que les critères d'acceptabilité à respecter pour chacune des familles d'expertise sont présentés dans les tableaux Famille d'expertise géotechnique requise selon la zone dans laquelle l'intervention est projetée et Critères d'acceptabilité associés aux familles d'expertise géotechnique présent à même le Schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, comme s'ils étaient ici au long récités.

Pour être valide, cette expertise géotechnique doit avoir été effectuée après l'entrée en vigueur du présent règlement visant à intégrer le nouveau cadre normatif gouvernemental. De plus, cette expertise doit être produite à l'intérieur d'un délai de cinq (5) ans précédant la date de la demande de permis ou de certificat. Ce délai est ramené à un (1) an lorsque l'on est en présence d'un cours d'eau sur un site localisé à l'intérieur des limites d'une zone exposée aux glissements de terrain et que, dans l'expertise, des recommandations de travaux sont énoncés afin d'assurer la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude. Le délai d'un (1) an est ramené à cinq (5) ans si tous les travaux recommandés spécifiquement pour l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat ont été réalisés dans les douze (12) mois de la présentation de cette expertise.

PROJET

SECTION 2.3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Article 2.3.1 : Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Cantley.

Article 2.3.2 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que l'une des conditions suivantes soit respectée par le propriétaire :

1. Céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'immeuble visé par l'opération cadastrale, et qui, de l'avis du conseil municipal, est situé à un endroit qui convient adéquatement à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un sentier (piétonnier, multifonctionnel, etc.), d'une voie cyclable, ou au maintien d'un espace naturel;

1. Verser à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;

2. Céder ou verser à la Municipalité un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur du terrain;

3. Selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le conseil municipal peut exiger du propriétaire qu'une partie de la redevance soit payée en argent et que la différence soit cédée en terrain, pourvu que le total ainsi remis à la Municipalité soit équivalent à l'une ou l'autre des exigences formulées aux paragraphes précédents;

4. Verser à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 5 % de la valeur du terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale lors d'une opération cadastrale de 3 lots ou moins ne créant pas de nouvelle rue ou prolongement de rue.

Article 2.3.3 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité.

Une telle entente peut être supérieure à 10 % de la superficie du terrain visé par l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future, notamment pour les projets réalisés en plusieurs phases.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Cantley.

PROJET

Article 2.3.4 : Exemptions de cession ou de compensation financière pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

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

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

2. L'identification cadastrale de parcelles de terrain pour des fins publiques, déposées par la Municipalité ou par tout autre organisme gouvernemental et à but non lucratif, après entente avec le conseil municipal;

3. L'identification cadastrale des parcs, des terrains de jeux ou espaces naturels pour des fins publiques;

4. L'identification d'un lot par la suite d'une modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à construire;

5. Une opération cadastrale visant une partie de terrain acquise par la Municipalité;

6. Les opérations cadastrales qui visent à céder au moins 80 % de la superficie d'un terrain d'au moins 12 hectares à la Municipalité ou à un organisme de bienfaisance environnemental qui répond aux critères des gouvernements fédéral et provincial. La Municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes dûment notariées visant à assurer les liens récréatifs prévus au plan de lotissement et au plan de transport actif et les travaux nécessaires à l'implantation de ces liens récréatifs;

7. Une opération cadastrale visant un terrain dont une partie du lot a fait l'objet d'un permis de lotissement et qui est subdivisée en vue d'être intégrée à un autre terrain construit ou à construire;

8. Une opération cadastrale visant un don d'équité de terrain accompagné d'une preuve notariée du propriétaire;

9. Une opération cadastrale visant à élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64);

10. En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation cadastrale;

11. Une opération cadastrale de lotissement vertical;

12. Une opération cadastrale de lotissement pour le même terrain qui a déjà fait l'objet d'une contribution pour fins de parc dans les cinq (5) années précédant celle-ci. Toutefois, au-delàs

PROJET

de ce délai les exigences relatives aux modalités de la contribution pour fins de parc, prescrites à la présente section, s'appliquent.

Article 2.3.5 : Règles de calcul

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour compléter la demande de permis de lotissement et est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

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

Article 2.3.6 : Contribution multiple

Lorsqu'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale faisait partie d'un site qui a déjà fait l'objet d'une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, toute contribution subséquente doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard du terrain.

Article 2.3.7 : Contribution antérieure en terrain

Lorsqu'une contribution a déjà été exigée en cession de terrain à l'égard du site dont faisait partie le terrain visé par une nouvelle opération cadastrale, la nouvelle contribution doit être exigée en argent selon les modalités prévues à l'article 2.3.2. Une résolution du conseil n'est pas nécessaire en pareil cas.

Article 2.3.8 : Contribution antérieure en argent

Lorsqu'une contribution a déjà été exigée en argent à l'égard du site dont faisait partie le terrain visé par une nouvelle opération cadastrale, la nouvelle contribution doit être faite en argent. Une résolution du conseil n'est pas nécessaire en pareil cas.

Un crédit doit cependant être appliqué sur le montant exigé. Le montant de ce crédit correspond à la somme versée antérieurement modulée au prorata de la proportion de la superficie qu'occupait le terrain qui fait l'objet de la nouvelle contribution sur la superficie totale du site visé par la contribution précédente.

Nonobstant le premier alinéa, à l'intérieur des cinq (5) années précédant une nouvelle opération cadastrale à l'égard du site qui a déjà fait l'objet d'une contribution pour fins de parcs, une nouvelle contribution n'est pas exigée. Toutefois, au-delàs de ce délai les exigences relatives aux modalités de la contribution pour fins de parc, prescrites à la présente section, s'appliquent.

PROJET

Article 2.3.9 : Contrat notarié

Pour toutes les subdivisions de terrain où une cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est exigible, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité les lots destinés à ces fins. La cession de terrain doit s'effectuer aussitôt que possible après la réalisation des opérations cadastrales relatives à ces lots.

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

Article 2.3.10 : Fonds spécial

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

La Municipalité peut disposer par vente aux enchères, par soumission publique ou autre méthode approuvée par le *Code municipal du Québec*, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section si pour une quelconque raison ceux-ci n'étaient plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Le produit de la vente ainsi réalisé doit être remis dans ce fonds spécial.

PROJET

Cantley

MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

Règlement de lotissement numéro 662-25

CHAPITRE 3.DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX LOTS

PROJET

SECTION 3.1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

Article 3.1.1 : Champ d'application

La présente section s'applique à toute nouvelle rue publique.

Article 3.1.2 : Conformité des travaux

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

Toutes les caractéristiques géométriques des rues et routes, autres que celles présentées dans ce chapitre, devront respecter les dispositions du présent règlement, du règlement sur les normes de construction de rues locales en vigueur et du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur.

Article 3.1.3 : Obligation de cadastrer

L'emprise de toute rue, ou de tout prolongement d'une rue, desservant un ou plusieurs terrains à bâtir doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre à partir d'une rue publique ou privée existante.

Article 3.1.4 : Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles, projetées ou laisser place à l'élaboration éventuelle d'un projet sur un immeuble voisin.

L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter les circulations des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tels que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

Article 3.1.5 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau et d'un lac

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la limite du littoral d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac, sans empiéter dans un milieu hydrique est de :

1. 45 mètres dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout

2. 60 mètres dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

PROJET

1. À une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. La conception de cette rue doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de 60 mètres ou de 45 mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

2. Lorsqu'il s'agit d'embranchements nécessaires pour l'aménagement d'une voie de raccordement, sur une longueur n'excédant pas 300 mètres, à une rue existante ou identifiée sur un avant-projet ou projet de lotissement approuvé par la municipalité locale préalablement à l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme de concordance. Néanmoins, lorsque la longueur de cette voie de circulation est supérieure à 300 mètres, une autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs est requise ».

3. Nonobstant le paragraphe 2, à l'extérieur des limites du périmètre urbain identifié au plan d'urbanisme en vigueur, ainsi que des zones « Multifonctionnelles (MF) », « Rurale de consolidation (RC) » et « Touristique mixte du Mont-Cascade ™ », l'aménagement d'une telle voie de raccordement ne pourra faire l'objet d'aucun nouveau lot à construire [1] ;

4. La réparation d'une rue ou route existante;

5. La construction d'un chemin effectuée en conformité avec la Loi sur les Forêts;

6. La construction d'un chemin relevant de la responsabilité du ministère des Transports et de la mobilité durable, du Québec.

La distance entre une rue et un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue et la limite du littoral du cours d'eau à débit régulier.

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.

Article 3.1.7 : Interdiction d'ouverture de nouvelles rues dans certaines zones

Aucun nouveau tracé de rue n'est autorisé dans les zones suivantes identifiées au plan de zonage faisant partie du *Règlement de zonage* en vigueur :

1. Forestière et naturelle (FN)

[1] Cette exception fait référence à l'article 2 du règlement omnibus numéro 313-22 du SADR en vigueur

PROJET

2. Rurale (RU)
3. Réserve foncière (RF)
4. Agricole viable (AV)
5. Agricole dynamique (AD)
6. Récréotouristique (R1)
7. Récréotouristique Mont-Cascade (RM)

Article 3.1.8 : Tracé des rues par rapport aux autoroutes, routes régionales, voies ferrées, pistes cyclables d'envergure régionale ou ligne de transport d'électricité de haute tension

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

Article 3.1.9 : Connectivité avec le réseau routier supérieur (route 307) et problématique

À moins qu'il ne s'agisse d'une voie collectrice, d'un chemin donnant accès à des équipements et infrastructures publics, toute nouvelle rue locale, à l'extérieur des limites du périmètre urbain et des zones agricoles doit être conçue de façon à éviter l'accès direct à la route 307.

Article 3.1.10 : Catégories des voies de circulation

Toute rue apparaissant sur un projet de plan cadastral doit être ainsi classifiée suivant une des douze (12) catégories de voies prévues ci-après :

1. Rue partagée;
2. Rue locale à sens unique;
3. Rue locale;
4. Rue collectrice;
5. Rue artérielle;
6. Route pour zone d'exploitation;
7. Bande cyclable unidirectionnelle;

PROJET

8. Bande cyclable bidirectionnelle;
9. Piste cyclable unidirectionnelle hors rue;
10. Piste cyclable bidirectionnelle hors rue;
11. Sentier piétonnier;
12. Piste multifonctionnelle.

Article 3.1.11 : Emprise des voies de circulation

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

Tableau 1 – Largeur d'emprise des voies de circulation

Type de voie	Largeur minimale en mètres	Largeur maximale en mètres
1. Rue partagée	20	30
2. Rue locale à sens unique	10	10
3. Rue locale	20	20
4. Rue collectrice	20	25 (incluant une piste multifonctionnelle de 5 m)
5. Rue artérielle	20	25 (incluant une piste multifonctionnelle de 5 m)
6. Route pour zone d'exploitation	20	-
7. Bande cyclable unidirectionnelle	1,5	-
8. Bande cyclable bidirectionnelle	3	-
9. Piste cyclable unidirectionnelle hors rue	2	-
10. Piste cyclable bidirectionnelle hors rue	4	-
11. Sentier piétonnier	3	3

PROJET

Type de voie	Largeur minimale en mètres	Largeur maximale en mètres
12. Piste multifonctionnelle	4	6

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

Article 3.1.12 : Largeur de la chaussée

La largeur de minimale de la chaussée d'une rue est fixée à 6 mètres.

Article 3.1.13 : Longueur de rue

La longueur minimale de toute rue est fixée à 100 mètres incluant le cercle de virage.

Toutefois, une rue peut avoir une longueur inférieure à 100 mètres pour fins de raccordement à un tronçon de rue existant ou lorsque la limite de la propriété est atteinte à moins de 100 mètres.

Article 1.1.14 : Rayon de courbure

Les rayons de courbure doivent respecter les normes minimales édictées au tableau suivant :

Tableau 2 – Rayon des courbes de raccordement

Type d'intersection	Rayon (mètres)
1. Rencontre de deux artères	30
2. Rencontre d'une artère et d'une rue collectrice	12
3. Rencontre de deux rues collectrices	6
4. Rencontre d'une rue locale et de toutes autres voies de circulation	6
5. Rencontre de deux rues locales	6
6. Intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9

Article 3.1.15 : Angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection formé par deux rues doit être de 90°.

Toutefois, lorsque les caractéristiques physiques des intersections ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, l'angle peut varier entre 70° et 110°.

PROJET

L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue tel qu'identifié sur la figure ci-dessous :

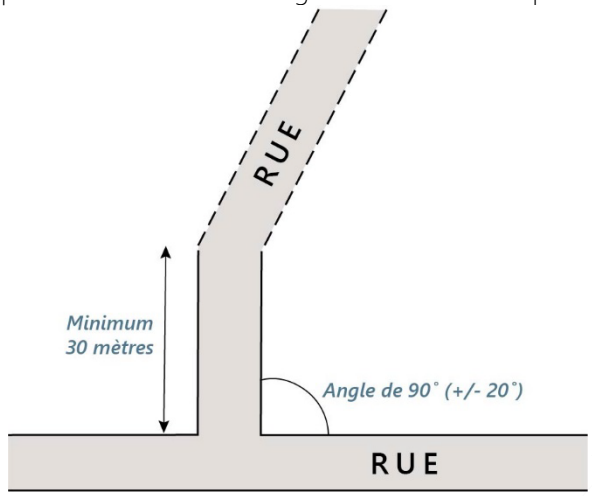

Figure 1 – Angles d'intersection

Article 3.1.16 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de deux (2) rues donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres. Si l'intersection implique une collectrice ou une rue artérielle, la distance minimale est de 120 mètres.

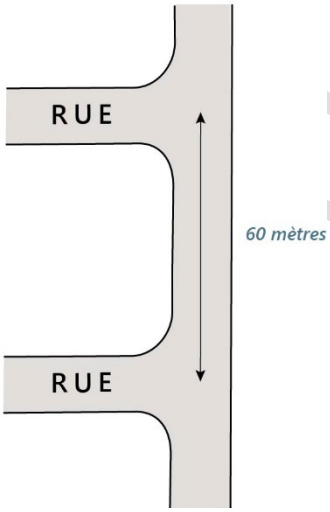

Figure 2 – Distance entre deux intersections

Malgré ce qui précède, les intersections localisées dans une courbe de rue doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Aucune intersection ne doit se situer du côté convexe (intérieur) de la courbe dont le rayon est inférieur à 185 mètres;

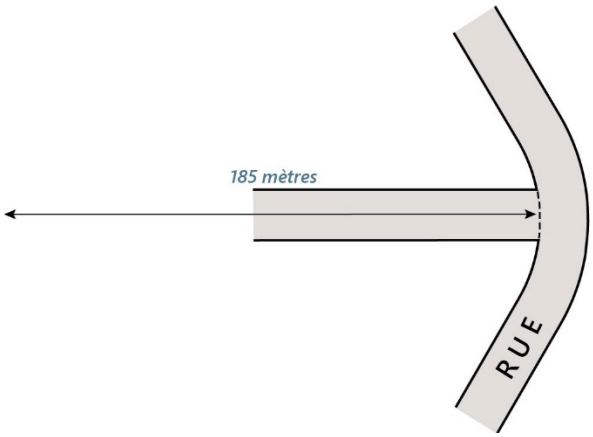

Figure 3 – Intersection du côté convexe

2. Aucune intersection ne doit se situer du côté concave (extérieur) de celle dont le rayon est inférieur à 120 mètres, tel qu'illustré ci-dessous;

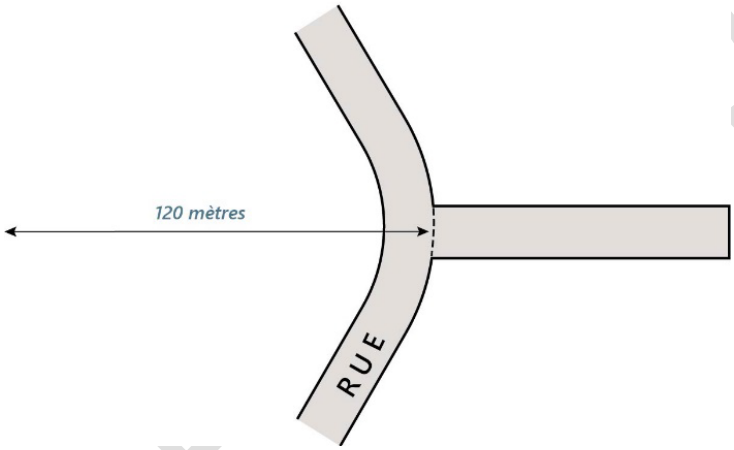

Figure 4 – Intersection du côté concave

3. Aucune courbe n'est autorisée dans les 30 premiers mètres d'une voie qui coupe une voie de circulation existante ou projetée. L'angle d'intersection avec celle-ci doit être de 90 degrés;

4. Toute intersection sur une rue de 18 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité sur la rue de 60 mètres minimum, tel qu'illustré ci-dessous :

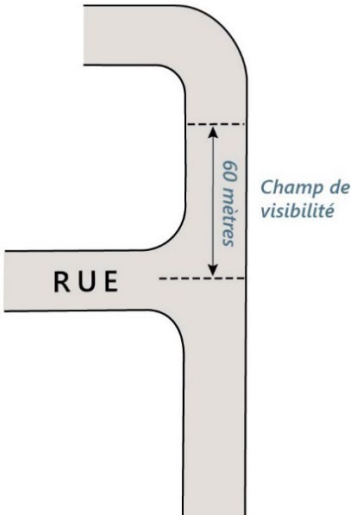

Figure 5 – Intersection sur une rue de 18 mètres d'emprise

Article 3.1.17 : Rues en impasse (type « cul-de-sac »)

L'emploi systématique de culs-de-sac est prohibé. Tout nouveau développement devra avoir au minimum deux issues sur des chemins existants et le tracé devra être élaboré afin d'assurer la sécurité publique, la continuité et la connectivité du réseau routier.

Toutefois, des rues en forme de cul-de-sac peuvent être construites lorsqu'elles sont temporaires et qu'elles peuvent facilement être raccordées au réseau routier existant. Ledit raccordement doit être appuyé par un plan d'ensemble ou être cadastré pour s'assurer de son prolongement futur.

De plus, si une étude démontre que le raccordement au réseau routier n'est pas possible, ou que les impacts sur le milieu environnemental ne sont pas justifiables, ou que les coûts de construction d'une rue avec issue compromettent la viabilité économique du projet, la construction d'une rue en cul-de-sac peut être autorisée.

Le cas échéant, le cul-de-sac doit respecter les conditions suivantes :

1. Avoir une emprise minimale de 36 mètres de diamètre dont l'emprise ne doit pas avoir un rayon inférieur à 17,5 mètres;

2. Comporter un îlot de verdure ayant un rayon de 5 mètres qui doit se trouver au centre du cercle de virage. Toutefois, l'aménagement systématique d'un îlot de verdure n'est pas obligatoire s'il est démontré qu'il n'est pas possible de faire autrement;

3. La longueur maximale autorisée pour une rue en impasse (cul-de-sac) est fixée à 500 mètres jusqu'au début du cercle de virage ce qui peut inclure une portion existante.

PROJET

Nonobstant le paragraphe 3 du 3ème alinéa, la longueur maximale autorisée pour une rue en impasse (cul-de-sac) peut être augmenté de 100 mètres si un parc, sentier piétonnier, piste cyclable ou une piste multifonctionnelle permet l'accès à la rue voisine, tel qu'illustré à la figure ci-dessous.

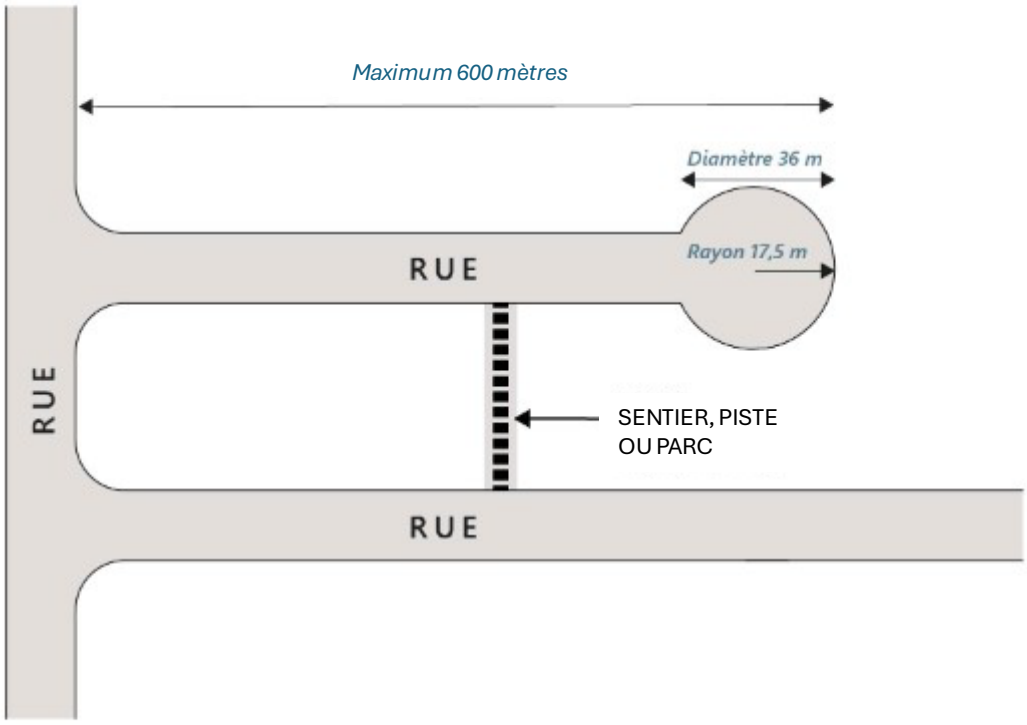

Figure 6 – Rue en cul-de-sac avec un sentier ou piste

La Municipalité pourra autoriser le cul-de-sac en « T » lorsque la topographie ou l'emplacement rendent impossible l'emploi d'un cul-de-sac circulaire.

La Municipalité peut exiger qu'un des lots situés sur à l'extrémité de la rue en cul-de-sac soit réservée pour l'aménagement d'une rue permettant la liaison avec un développement potentiel adjacent sauf lorsqu'il est impossible de construire cette rue, en raison d'un secteur construit ou d'un secteur présentant des contraintes physiques importantes.

Les dispositions concernant la longueur des culs-de-sac citées précédemment ne s'appliquent pas à une route pour zone d'exploitation et pour les rues desservant une zone industrielle.

Article 3.1.18 : Rues en demi-cercle

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

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des usages de la classe d'usages « P3 » - Parc et espace vert.

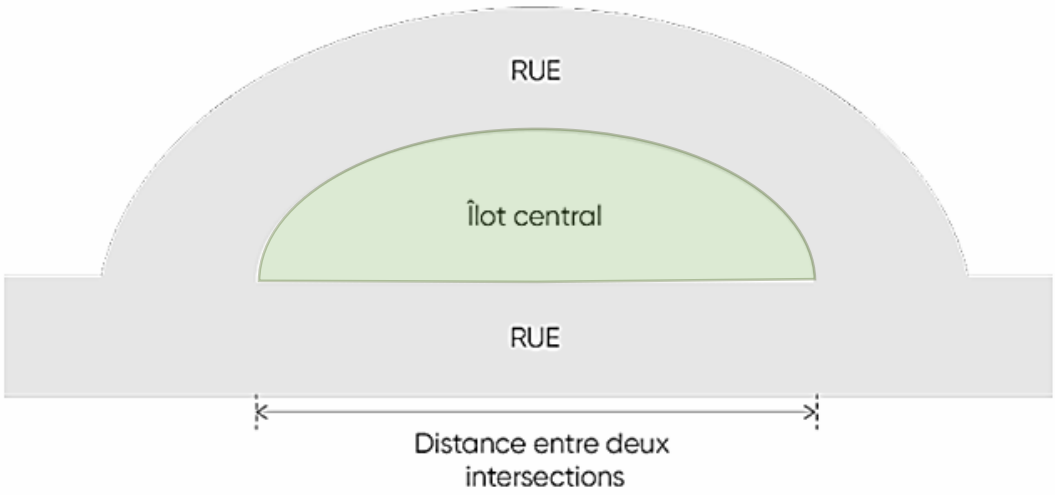

Figure 7 – Rue en demi-cercle

Article 3.1.19 : Rues en tête de pipe

L'emploi systématique de rues en tête de pipe est prohibé. Tout nouveau développement devra avoir au minimum deux issues sur des chemins existants et le tracé devra être élaboré afin d'assurer la sécurité publique, la continuité et la connectivité du réseau routier.

De plus, si une étude démontre que le raccordement au réseau routier n'est pas possible, ou que les impacts sur le milieu environnemental ne sont pas justifiables, ou que les coûts de construction d'une rue avec issue compromettent la viabilité économique du projet, la construction d'une rue en tête de pipe peut être autorisée.

Le cas échéant, la construction d'une rue en tête de pipe doit respecter les conditions suivantes :

1. la longueur maximale de la rue d'entrée est de 450 mètres;

2. le parcours de la tête de pipe ne peut excéder 900 mètres, en excluant la rue d'entrée ;

3. une rue en tête de pipe doit être traversée par un sentier d'une largeur minimale de 6 mètres.

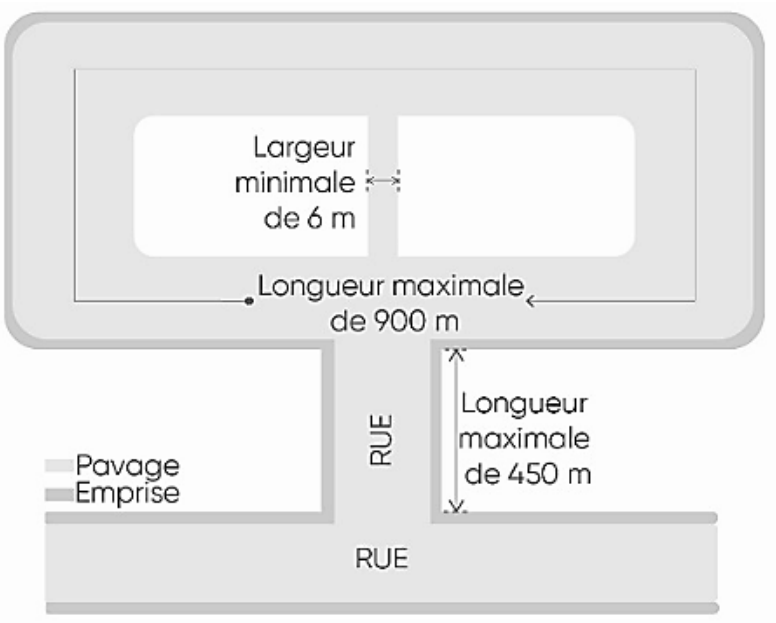

Figure 8 – Rue en tête de pipe

Article 3.1.20 : Pistes multifonctionnelles

À l'intérieur du périmètre urbain, en bordure de toute nouvelle rue collectrice ou artérielle, une bande multi-usage doit être prévue d'un côté de la chaussée et peut comprendre une bande ou une piste cyclable.

PROJET

SECTION 3.2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

Article 3.2.1 : Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 100 mètres, sans être supérieure à 400 mètres, sauf dans le cas de l'îlot formé par une rue en demi-cercle.

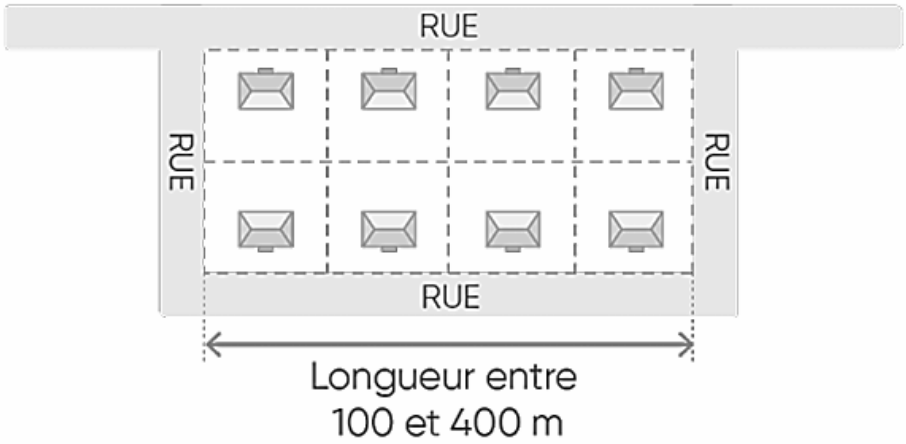

Figure 9 – Largeur des îlots

Article 3.2.2 : Largeur des îlots

Dans le cas d'îlots destinés à l'habitation, l'îlot doit comprendre une largeur de deux rangées de lots adossés, incluant l'îlot formé par une rue en demi-cercle. Les lots transversaux sont prohibés.

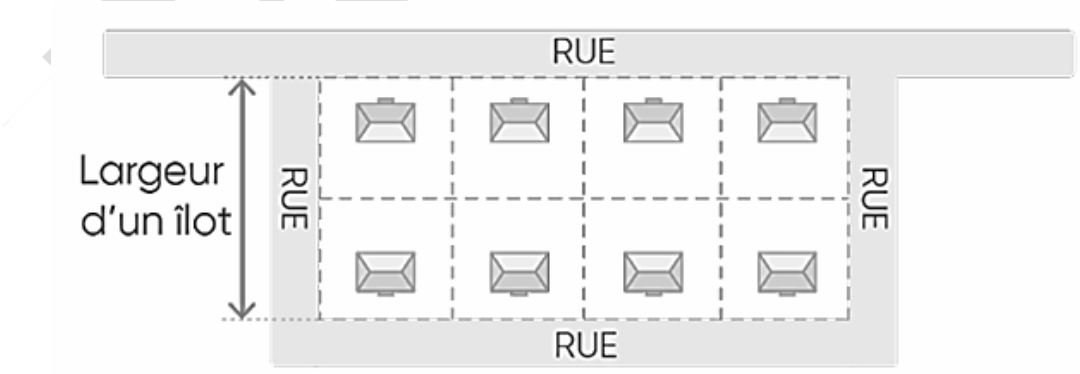

Figure 10 – Longueur des îlots

SECTION 3.3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

Article 3.3.1 : Dispositions générales

Tout lot doit avoir une superficie minimale, une largeur minimale, une largeur moyenne minimale et une profondeur moyenne minimale conformes aux exigences du présent règlement. La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, son usage ou l'usage auquel il est destiné, ou la zone dans laquelle il est situé.

Article 3.3.2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Les dimensions minimales et la superficie minimale des lots situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi et varient selon que le lot est situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

Tableau 3 – Dimensions et superficies minimales d'un lot 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 non desservi, partiellement desservi ou desservi		
Superficie minimale :	4 000 m²	4 000 m²
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 à débit régulier et à moins de 300 mètres d'un lac

Note supplémentaire : Aux fins du présent règlement, un lot raccordé à un réseau privé d'égout sanitaire n'est pas considéré comme étant desservi par ce type de service.

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

Les dimensions minimales et la superficie minimale des lots situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi, localisé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation.

Tableau 4 – Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Lot non desservi, partiellement desservi ou desservi	
Superficie minimale :	4 000 m²
Largeur minimale :	45 m

PROJET

Profondeur minimale :	60 m

Malgré ce qui précède, les dimensions et superficies des lots varient dans les cas suivants :

1. Tout lot adjacent au corridor routier problématique en raison de l'occupation riveraine de la route 307, telles qu'identifiées au Plan 6 du *Plan d'urbanisme* en vigueur intitulé *Composantes anthropiques* doit avoir une largeur minimale de 100 mètres s'il est situé dans une zone « rurale (RU) » ou « rurale de consolidation ».

2. Tout lot destiné à des fins résidentielles, institutionnelles et récréatives adjacent à la section routière générant des nuisances sonores pour l'occupation du sol à proximité de la route 307, tel qu'identifiée au Plan 6 du *Plan d'urbanisme* en vigueur intitulé *Composantes anthropiques* doit avoir une profondeur minimale de 120 mètres. Toutefois, lorsqu'une étude acoustique démontre le respect du seuil de 55 dBA leq 24 h selon les exigences prescrites à la section 15.4 du *Règlement de zonage* en vigueur, la profondeur minimale est de 60 mètres;

3. Tout lot contigu à un lac, à un milieu hydrique doit avoir une superficie minimale de 5 000 mètres carrés et une largeur minimale de 45 mètres. Toutefois, dans les zones rurales «RU» (sauf rurale de consolidation «RC») et Forestière et naturelle « FN », cette largeur minimale est portée à 150 mètres pour un lot limitrophe à un lac;

4. Dans les zones rurales «RU» et de réserves foncières « RF », la superficie minimale de terrain est de 18 500 mètres carrés et la largeur minimale est fixée à 45 mètres.

5. Dans les zones Forestière et naturelle « FN », la superficie minimale de terrain est de 18 500 mètres carrés et la largeur minimale est fixée à 150 mètres.

Article 3.3.4 : Dimensions et superficies minimales d'un lot situé spécifiquement à l'intérieur de l'air d'affectation touristique mixte du Mont-Cascades

Les dimensions minimales et la superficie minimale des lots situés à l'intérieur de l'air d'affectation « *Touristique mixte du Mont-Cascades* » sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot non desservi ou desservi et varient selon si le lot est situé à l'intérieur de la zone intensive ou extensive. La zone de développement intensive représentante 25 % des 50 hectares de l'aire d'affectation Touristique mixte du Mont-Cascades et la zone extensive représente 75 %.

Tableau 5 – Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'intérieur de l'air d'affectation « *Touristique mixte du Mont -Cascades* »

	Lot situé dans la zone intensive	**Lot situé dans la zone extensive**
Lot desservi		
Superficie minimale :	700 m^2	1 000 m^2 **(1)**
Largeur minimale :	20 m **(2)**	22,5 m **(2)**

Profondeur minimale :	35 m	40 m
Lot non desservi		
Superficie minimale :	N/A	3 700 m²
Largeur minimale :		45 m
Profondeur minimale :		75 m

(1) Lorsqu'un lot dessert un bâtiment résidentiel de type quadruplex la superficie minimale est fixée à 1 500 m²

(2) Lorsque le lot est compris dans un corridor riverain et est contigu à la rive, la largeur minimale est portée à 45 mètres

Article 3.3.5 : Exemption aux normes minimales de lotissement

Il est permis de créer un ou plusieurs lots à des dimensions autres que celles prévues à la présente section seulement si une des conditions suivantes est respectée :

1. L'opération cadastrale a pour but de créer un lot aux fins de transaction immobilière et non la création d'un lot à bâtir;

2. L'opération cadastrale résulte d'une procédure spéciale telle : un bornage, un jugement, une correction faite par le ministre.

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

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

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

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

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

5. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessité 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, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;

PROJET

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

7. La création d'un lot à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. La création de ce lot à titre transitoire ne lui confère aucun droit distinct à la construction et aucun droit acquis. Le lot transitoire doit être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas 1 an suivant l'émission du permis de lotissement. Le lot fusionné doit être conforme aux exigences du présent règlement

Les opérations cadastrales qui bénéficient d'une exemption sur les normes minimales de lotissement ne confèrent aucun droit aux lots ainsi créés et n'engagent aucunement la Municipalité à délivrer un permis de construction ou à permettre un usage.

Article 3.3.6 : Calcul de la profondeur moyenne minimale d'un lot

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

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

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

PROJET

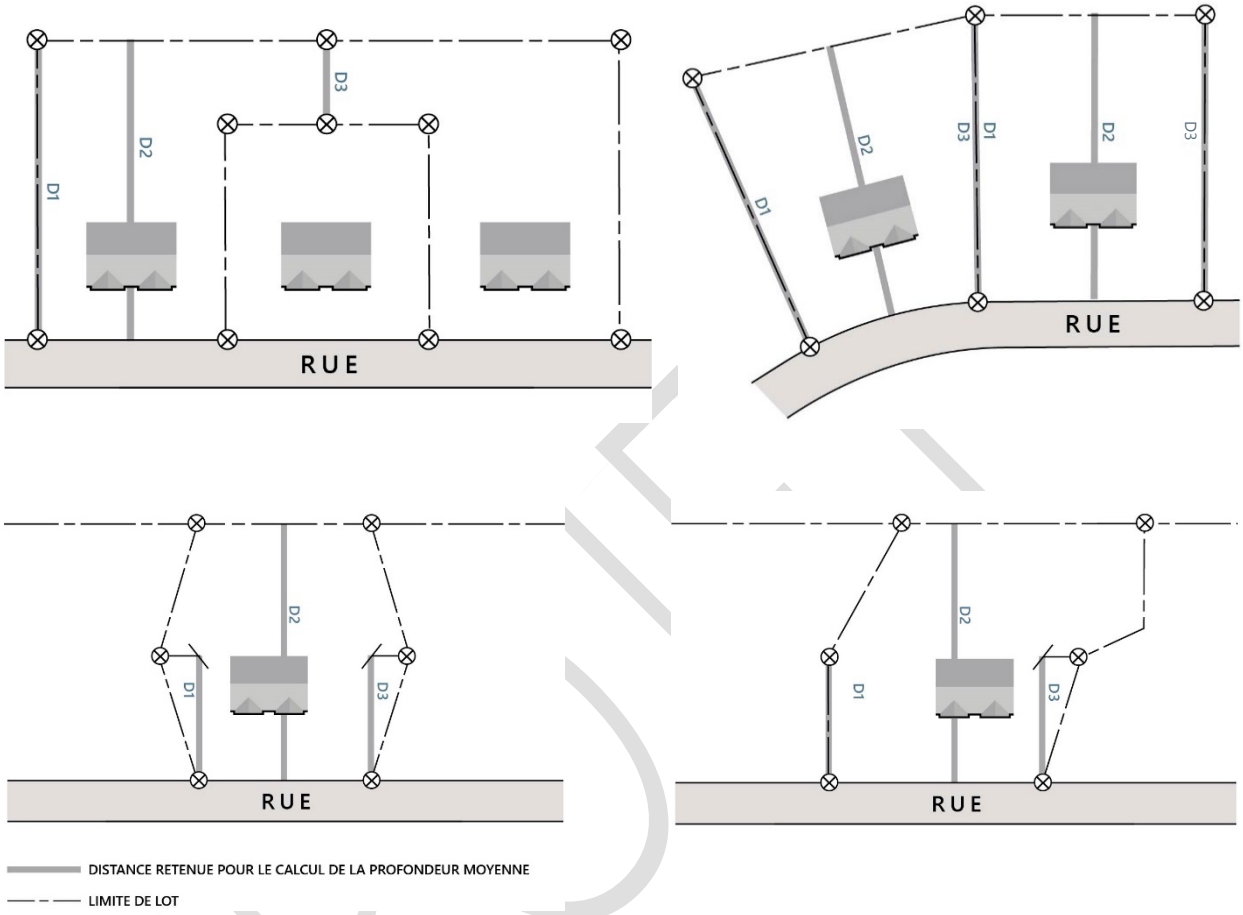

Figure 11 – Calcul de la profondeur moyenne minimale d'un lot

Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant secondaire du lot doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot, tel qu'illustré ci-dessous :

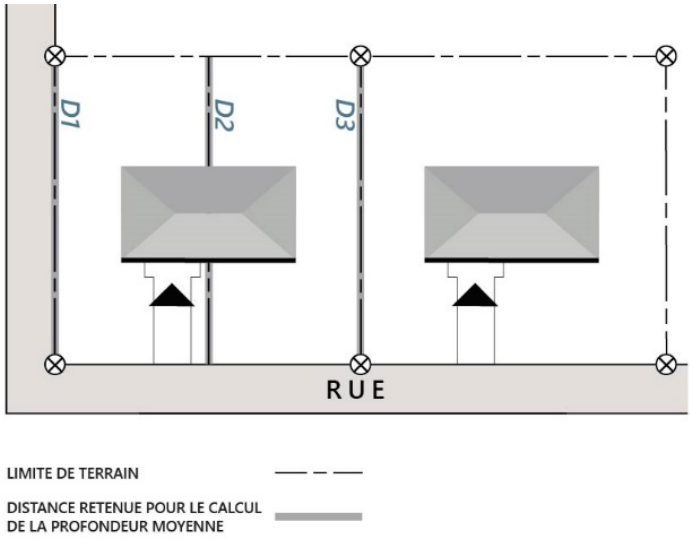

Figure 12 - Calcul de la profondeur moyenne minimale d'un lot d'angle

Article 3.3.7 : Orientation des lots

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires, formant un angle de 85^0 à 95^0, à la ligne d'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie des lots, de dégager une perspective ou de créer des rues en culs-de-sac ou demi-cercle, les lignes latérales du lot peuvent former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 120 degrés;

Article 3.3.8 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot

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

Article 3.3.9 : Formes des lots

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à angle variant entre 60 degrés et 120 degrés.

Les lots irréguliers sont prohibés dans les périmètres d'urbanisation et dans les secteurs agricoles.

Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans le cas d'un lot traversé en partie par un lac, un milieu hydrique ou un milieu humide, la forme du lot peut être irrégulière si elle permet d'éviter que le lac, le milieu hydrique ou le milieu humide se situe en frontage de sorte que l'accès au lot n'implique pas de le traverser.

PROJET

Article 3.3.10 : Lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Dans le cas d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur se meure à partir de la marge de recul avant prescrit au règlement de zonage en vigueur.

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

1. Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la ligne avant peut être réduite jusqu'à concurrence de 25 mètres;

2. Malgré le premier paragraphe, pour les lots adjacents à la ligne extérieure d'une courbe formant un cul-de-sac, le frontage des lots peut être réduit jusqu'à un minimum de 20 mètres;

3. Pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres, mais inférieur ou égal à 100 mètres, la ligne avant peut être réduite d'au plus 25 % de la largeur minimale requise;

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

Article 3.3.11 : Lots d'angle

Nonobstant les dimensions minimales prévues à l'article 3.2.2, à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation la largeur minimale d'un lot dans le cas d'un terrain d'angle doit être augmentée de 3 mètres.

Article 3.3.12 : Lot situé dans plus d'une zone

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

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.

Une opération cadastrale qui vise à désenclaver un lot est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire le lot visé ou un lot adjacent outre la dérogation par rapport à la largeur de façade du lot visé;

PROJET

2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogation relative à un lot adjacent;

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

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

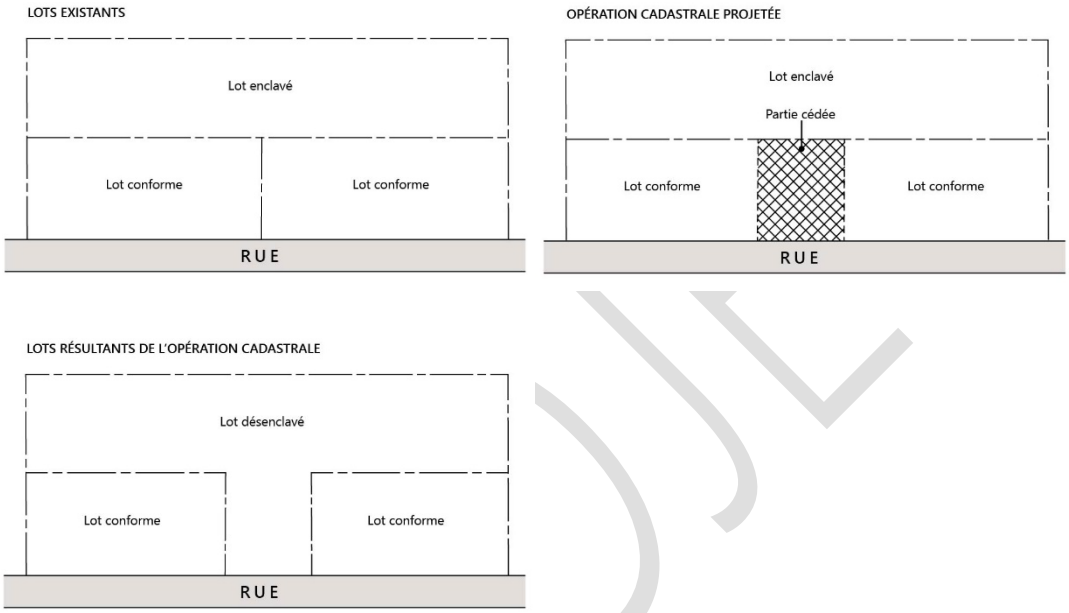

Figure 13 – Étape pour désenclaver un lot dans les limites du périmètre urbain

Article 3.3.14 : Opération cadastrale en zone de risque d'inondation

Lorsqu'un terrain est situé en zone inondable identifiée au plan d'urbanisme, seules les opérations cadastrales nécessaires à une construction ou à la mise en place d'un ouvrage autorisé au *Règlement de zonage* en vigueur, à l'identification d'un terrain construit ou à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale à intervenir simultanément ou concurremment sont permises.

Dans tous les autres cas, une opération cadastrale peut être autorisée en zone inondable pour identifier un terrain, mais ne confère pas de droit à la construction.

Article 3.3.15 : Lots adjacents à une ligne de transport d'électricité (plus de 120kV)

Dans le cas d'un lot adjacent à une ligne de transport d'électricité de plus de 120 kV, la profondeur minimale est de 35 mètres si le lot est destiné à être occupé par un usage habitation, institutionnel ou récréatif.

PROJET

Article 3.3.16 : Préservation d'une aire construisible

Au-delà des superficies prescrites à l'article 3.2.2 et 3.2.3, tout lot projeté doit comporter une aire constructible dont la superficie est d'au moins 1 000 mètres carrés pour un lot non desservi et de 500 mètres carrée pour un lot partiellement ou totalement desservi, de laquelle les marges de reculs prévus à la grille des spécifications, les distances de dégagement requises en matière de protection de l'environnement ainsi que les zones de contraintes naturelles et anthropiques 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 60º.

PROJET

Cantley

MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

Règlement de lotissement numéro 662-25

CHAPITRE 4.DISPOSITIONS AUX LOTS DÉROGATOIRES

PROJET

PROJET

SECTION 4.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 4.1.1 : Champ d'application

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

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

Un lot immatriculé à titre de lot distinct lors de la rénovation cadastrale et ne respectant pas les dimensions minimales de lotissement du présent règlement ne bénéficie pas de droit acquis s'il ne respecte pas les dispositions du deuxième alinéa.

En principe, il est possible qu'un arpenteur enregistre un lot au Service du cadastre sans que ce lot ait été approuvé préalablement par la municipalité. Le cas échéant, si le lot est non conforme au présent règlement de lotissement, il est considéré comme dérogatoire et non protégé par des droits acquis. La municipalité peut demander à la Cour supérieure l'annulation de toute opération cadastrale non conforme au règlement de lotissement, conformément au pouvoir habilitant inscrit à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).*

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

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la largeur ou la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot, tel que présenté dans la figure 14 :

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

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

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

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

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

PROJET

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

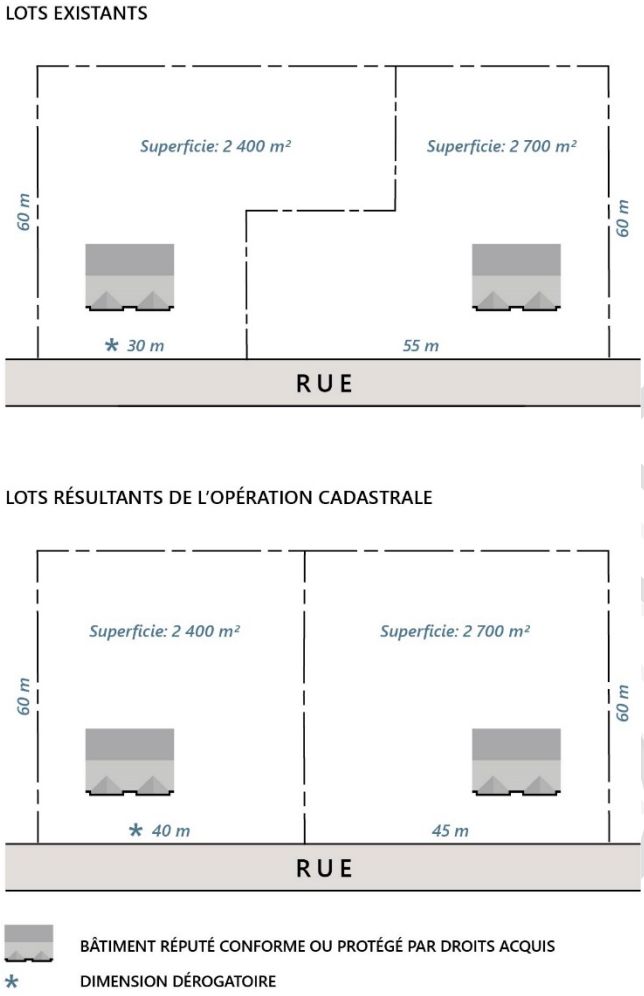

Figure 14 – Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

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

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à une augmentation de la superficie de ce lot. L'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis n'est pas obligé de rendre ce lot conforme aux exigences minimales de lotissement indiquées au présent règlement, tel que présenté à la figure 15 :

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

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

2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

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

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

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

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

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

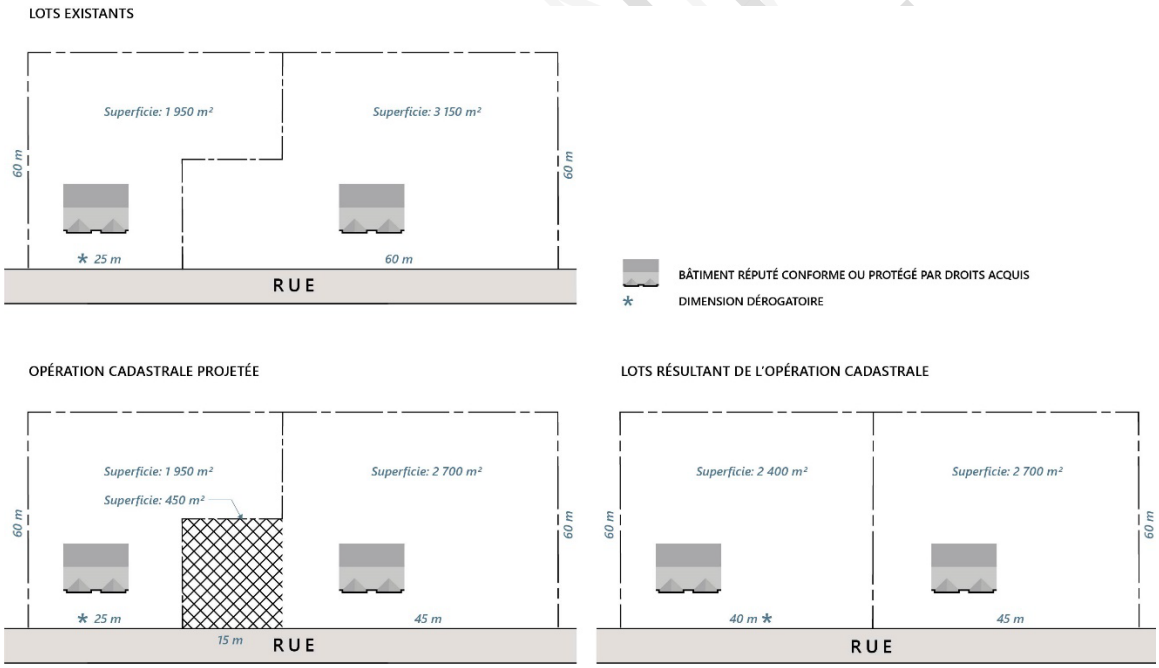

Figure 15 – Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

SECTION 4.2 : PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

Article 4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

1. Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;

2. La superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;

3. 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.

Article 4.2.2 : Terrain bâti non conforme

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

1. À cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la règlementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;

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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 30 novembre 1982.

Article 4.2.3 : Terrain constituant une parcelle résiduelle

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins de service public par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

1. Immédiatement avant cette acquisition, le terrain était conforme aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.2.1 ou 4.2.2;

PROJET

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.

Article 4.2.4 : Exceptions additionnelles

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement lorsqu'il s'agit :

1. Des opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, telles que les parcs et espaces verts, les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution dans le cas où il n'y a aucun bâtiment principal ou accessoire sur le terrain. Dans le cas contraire, une opération cadastrale doit être réalisée pour le terrain destiné à recevoir ces bâtiments conformément aux dispositions du présent règlement ;

2. Des opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;

3. D'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers;

4. Dans le cas d'une opération cadastrale requise pour un lot qui est adjacent à un lot situé sur le territoire d'une autre municipalité ou ville et dont les dimensions seraient conformes à la réglementation de la Municipalité de Cantley si les lots étaient regroupés;

5. D'un terrain compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas un seul lot par lot originaire ou rang résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale. La superficie totale de l'ensemble du terrain formé desdits lots devra respecter les normes minimales de dimensions et de superficie comme s'il s'agissait d'un seul lot;

6. D'un terrain identifié au Bureau de la publicité des droits par tenants et aboutissants ou connu sous un même matricule avant l'entrée en vigueur du présent règlement pour un terrain entre 4 000 mètres carrés et 5 000 mètres carrés afin d'obtenir un lotissement d'un lot;

7. D'un terrain identifié au Bureau de la publicité des droits par tenants et aboutissants ou connu sous un même matricule, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, pour un terrain entre 8 000 mètres carrés et 10 000 mètres carrés afin d'obtenir un lotissement de deux lots;

8. D'un terrain identifié au Bureau de la publicité des droits par tenants et aboutissants ou connu sous un même matricule, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, pour un terrain entre 12 000 mètres carrés et 15 000 mètres carrés afin d'obtenir un lotissement de trois lots;

9. D'une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en

PROJET

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

PROJET

Cantley

MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

Règlement de lotissement numéro 662-25

CHAPITRE 5.DISPOSITIONS FINALES

PROJET

PROJET

SECTION 5.1 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. David Gomes , Maire	Stéphane Parent, Directeur général et greffier-trésorier

PROJET